



**GUTACHTEN**  
***BAUKULTUR IN LÄNDLICHEN RÄUMEN BRANDENBURGS***

# GUTACHTEN

## *BAUKULTUR IN LÄNDLICHEN RÄUMEN BRANDENBURGS*

### Impressum

#### Auftraggeber

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung  
des Landes Brandenburg, Referat 22  
Bautechnik, Energie, Bau- und Stadtkultur

Frank Segebade  
Hans-Joachim Stricker

#### Bearbeitung

Brandenburgische Technische Universität Cottbus-  
Senftenberg

#### **Fachgebiet Landschaftsarchitektur**

Vertr.-Prof. Dr. Carlo Becker

Dr. Christine Fuhrmann

#### **Lehrstuhl Städtebau und Entwerfen**

Prof. Heinz Nagler

Abbildungen: BTU Cottbus-Senftenberg

Layout und Redaktion: Dr. Christine Fuhrmann

Kartengrundlagen: BBSR



Cottbus 2016  
IKMZ – Universitätsbibliothek  
ISBN 978-3-940471-36-9





Kultur-Bahnhof in Biesenthal

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Ziel	4
1.2	Strukturen und Rahmenbedingungen der ländlichen Räume im Land Brandenburg	6
1.3	Fragestellungen des Gutachtens	9
1.4	Methode und Verlauf	11
<b>2</b>	<b>Baukultur in Brandenburg – Ausgangslage und Herausforderungen für Kleinstädte und Dörfer</b>	<b>16</b>
2.1	Baukultur – der Begriff	16
2.2	Herausforderung: Baukultur in Brandenburgs ländlichen Räumen	23
2.3	Herausforderung: Weiterbauen im historischen Kontext	38
2.4	Herausforderung: Baukultur und öffentlicher Raum	46
2.5	Herausforderung: Baukultur und technische Infrastruktur	49
2.6	Herausforderung: Landschaft als grüne Infrastruktur	51
<b>3</b>	<b>Planungs- und Förderinstrumente</b>	<b>56</b>
3.1	Formelle Planungs- und Förderinstrumente	57
3.2	Informelle Instrumente und Verfahren	69
<b>4</b>	<b>Lösungsansätze für eine bessere Baukultur</b>	<b>82</b>
4.1	Baukultur im ländlichen Raum – Erkennen, Erfahren und Fördern	82
4.2	Verfahrenskultur im ländlichen Raum	84
4.3	Weiterbauen im historischen Kontext	101
4.4	Baukultur und öffentlicher Raum	107
4.5	Baukultur und Infrastruktur	110
4.6	Landschaft als grüne Infrastruktur	111
	Quellen und Literatur	115
	Liste der Experten	116



Baukultur in Wiesenburg/Mark

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass und Ziel

Zur Verbesserung der Qualität des Planens und Bauens und somit der Baukultur in den ländlichen Räumen Brandenburgs – zur hier verwendeten Definition des Begriffs Baukultur siehe Punkt 2.1 – wurde 2014 vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg (MIL) das Gutachten „Baukultur in ländlichen Räumen Brandenburgs“ in Auftrag gegeben. Mit dem Gutachten sollen Wege aufgezeigt werden, wie auch unter schwierigen Rahmenbedingungen ein *Mehr* an Baukultur erreicht werden kann.

Der Begriff ländlicher Raum ist sehr ambivalent besetzt und erzeugt nicht nur Assoziationen mit Begriffen wie Idylle, Ruhe und Natur, sondern auch mit Schrumpfung, Überalterung und Leerstand. Die Perspektiven verlangen genaueres Hinsehen auf das Machbare angesichts Demographie, Verwaltungskraft, oft fehlender Entwicklungsdynamik. Die ländlichen Räume umfassen die kleineren Städte und die Dörfer in Brandenburg – in der fachpolitischen Diskussion um das Thema Bauen oft „abgehängt“ oder nur noch unter dem Thema „Förderung“ behandelt. Die ländlichen Räume sind in dieser Definition fast durchgehend geprägt

von geringer Siedlungsdichte, der Tendenz zur Überalterung und zum Bevölkerungsrückgang.

(Für das Gutachten wurden die aktuelle Bevölkerungsprognose Brandenburg 2011–2013 und die Brandenburger Sozialindikatoren herangezogen.)

Im Fokus der Untersuchung standen Kleinstädte und Gemeinde unter 10 000 Einwohner.

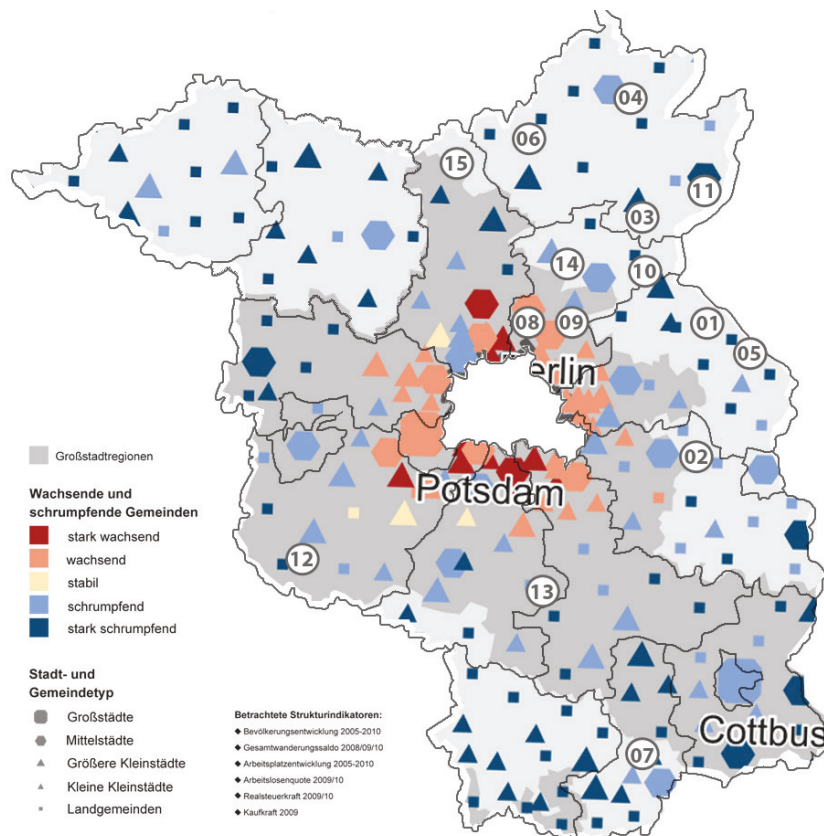
(Abb. 2 : Demografische Entwicklung in ländlichen Räumen in Brandenburg, Quelle: BBSR)

## Ländliche Räume

Dabei ist festzuhalten, dass in Brandenburg nicht von einem einheitlichen ländlichen Raum, von einem vorherrschenden Dorftyp oder einem prägenden Kleinstadttyp gesprochen werden kann. Die ländlichen Regionen in Brandenburg sind wie auch ihre Dörfer, Kleinstädte und Landschaften unterschiedlich. Aufgrund dieser Differenziertheit wird es keine Patentrezepte geben. Die Strategien werden auf die jeweiligen Orte anzupassen sein.

Gutes Bauen bleibt trotz dieser komplexen Problematik wichtig für Identität und Wertschöpfung in den kleineren Städten und Dörfern. Dass und wie dies machbar ist, wird die vorliegende Expertise behandeln.





## Demografische Entwicklung in ländlichen Räumen in Brandenburg 2011 bis 2030

### Übertragbarkeiten für die Alltagsbaukultur

Das Gutachten zur Baukultur der BTU Cottbus-Senftenberg ist ein Blick von außen. Die Erarbeitung wurde von einer Expertengruppe (siehe dazu Punkt 1.4) begleitet. Es hat außerdem viele Praktiker in den Fallbeispielen vor Ort in einen Dialog eingebunden. Das Gutachten will Anstöße geben und einen Erfahrungsaustausch möglich machen. Das erforderte ein genaues Hinsehen auf das Wie und die Suche nach Übertragbarem, nicht nach „the best but lonely practise“.

Im Fokus der Betrachtung steht daher nicht der Bestand an herausragenden Zeugnissen der Baukunst aus verschiedenen Epochen der Landesentwicklung, sondern vor allem die Alltagsbaukultur. Von Interesse sind alle strategischen, planerischen und prozessualen Ansätze, die sich um das Planen und Bauen in ländlichen Räumen drehen und für die zukünftige Entwicklung von Leitbildern, Methoden und Verfahren von Bedeutung sein könnten.

### Zielsetzung – Grundlagen Leitfaden

Zielsetzung des Gutachtens ist es, die besonderen Herausforderungen der Baukultur in den ländlichen Räumen Brandenburgs, und – darauf aufbauend – die Grundlagen

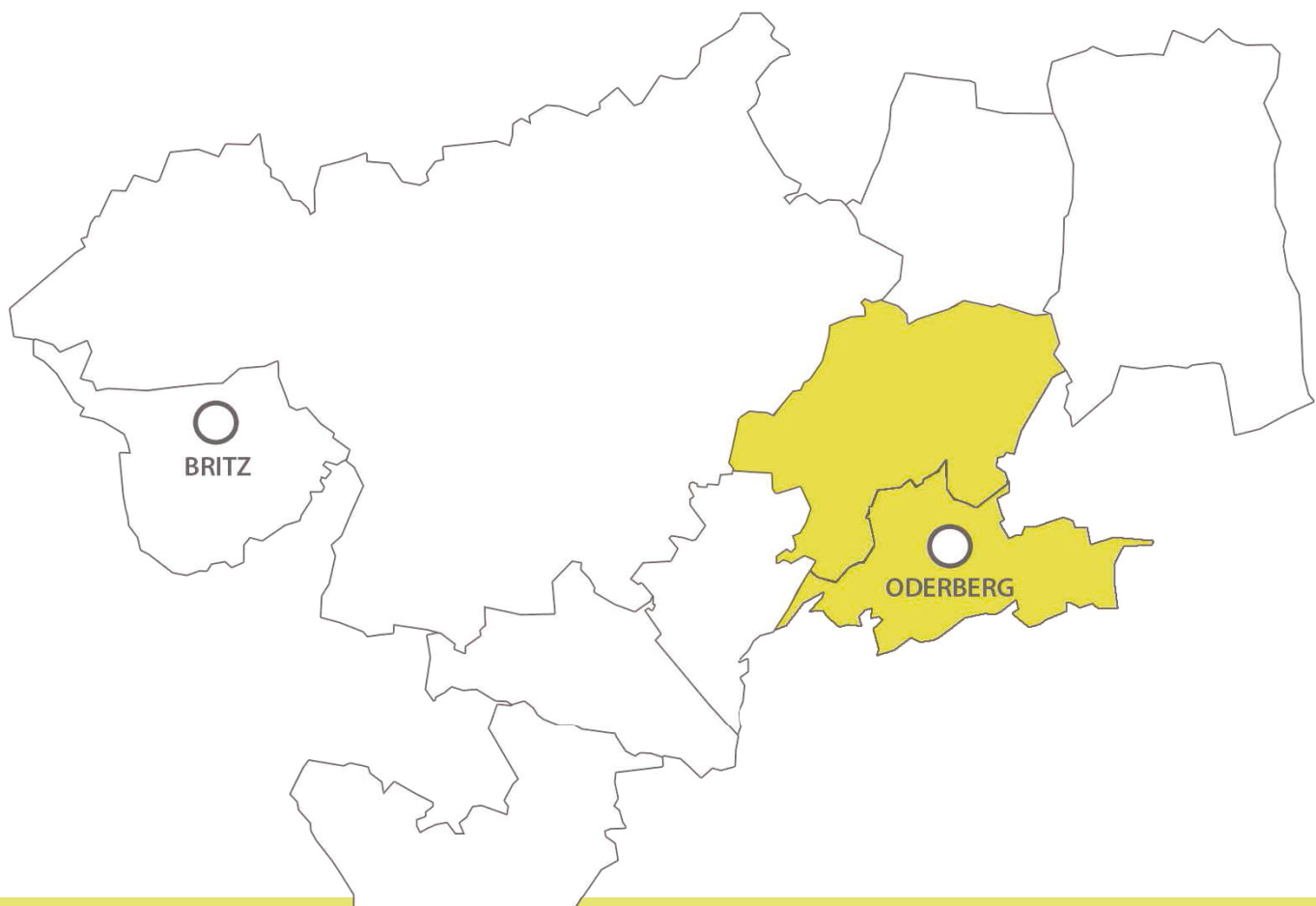
für einen Leitfaden mit Handlungsempfehlungen für die Entwicklung und Stärkung der Baukultur in den ländlichen Räumen herauszuarbeiten. Die Zielgruppe des Leitfadens sind die Akteure der Baukultur in Kleinstädten und nichtstädtischen Kommunen der ländlichen Regionen, die von einer Auswertung von Praxisbeispielen im Hinblick auf Methoden und Instrumente profitieren sollen.

Im Rahmen der Bearbeitung wurden zahlreiche Beispiele der Baukultur analysiert und ausgewertet.

Die Ergebnisse wurden jedoch nicht nur dokumentiert, sondern es wird aufgezeigt, welche Prozesse zu einer gelungenen Baukultur geführt haben. Welche Akteurs- und Trägerkonstellationen, welche Instrumente, rechtlichen Grundlagen, Beteiligungsverfahren oder Finanzierung sind bei der Umsetzung zur Anwendung gekommen und können anderen Kommunen als Vorbild dienen? Von Interesse waren nicht nur gebaute Objekte, sondern auch neue und innovative Prozesse und Projekte, die bisher nicht oder nur teilweise erfolgreich waren.

### Handlungsempfehlungen

Im Ergebnis sind Vorschläge für Handlungsempfehlungen zur Entwicklung und Verbesserung der Baukultur in den



Lage Stadt Oderberg im Amt Britz-Chorin-Oderberg

ländlichen Räumen Brandenburgs erarbeitet worden. Darin wurden Lösungsansätze und Maßnahmen für eine schrittweise Umsetzung einer besseren Baukultur formuliert.

Konkrete Handlungsempfehlungen richten sich an alle Akteure, die unsere brandenburgischen ländlichen Räume mitgestalten. Sie sollen dazu beitragen, dass die Qualität von Planungsprozessen und gebauten Ergebnissen einen höheren Stellenwert in der lokalen Entwicklung und ihrer öffentlichen Wahrnehmung erreicht. In erster Linie betrifft dies zunächst die Städte und Gemeinden, die maßgeblich Einfluss auf die Baukultur ihrer Städte, Dörfer, Infrastrukturen, Straßen und Landschaften einnehmen sollten. Weiterhin sind die planenden Berufe, deren Position zwischen den Interessen des Bauherren und der Öffentlichkeit liegt, angesprochen.

Die Empfehlungen richten sich auch an Bauherren und Investoren. Insbesondere die öffentlichen Bauherren sind in ihrer Vorbildfunktion angesprochen.

Aber auch die privaten Bauherren und Eigentümer müssen noch mehr für die Ziele baukultureller Qualität sensibilisiert und in die Verantwortung genommen werden. Besonders der Gemeinde als Verantwortliche für Planung

von öffentlichen Räumen und den Umgang mit der landschaftsgerechten Entwicklung an den Stadt- und Dorfrändern wird empfohlen, baukulturelle Steuerungsmöglichkeiten auszubauen.

Wichtig sind auch Empfehlungen, baukultureller Themen in die Schulen und Bildungseinrichtungen zu tragen und durch öffentliche Thematisierung die Bevölkerung zu gewinnen.

Schließlich gibt es auch Empfehlungen an die Landespolitik.

## 1.2 Strukturen und Rahmenbedingungen der ländlichen Räume im Land Brandenburg

Es gibt im Flächenland Brandenburg nur eine Großstadt und 22 Mittelstädte, von denen wiederum nur drei Städte mehr als 50 000 Einwohner (EW) aufweisen. Das Gros der Brandenburger Städte sind Kleinstädte und kleine Landstädte (112).

- Die ländlichen Räume umfassen somit einen Großteil der Landesfläche, im Wesentlichen den Gesamttraum außerhalb des Berliner Umlandes und ohne die Städte, die Mittel- und Oberzentren sind.



## Historische Entwicklung Stadt Baruth 1900 und 2015

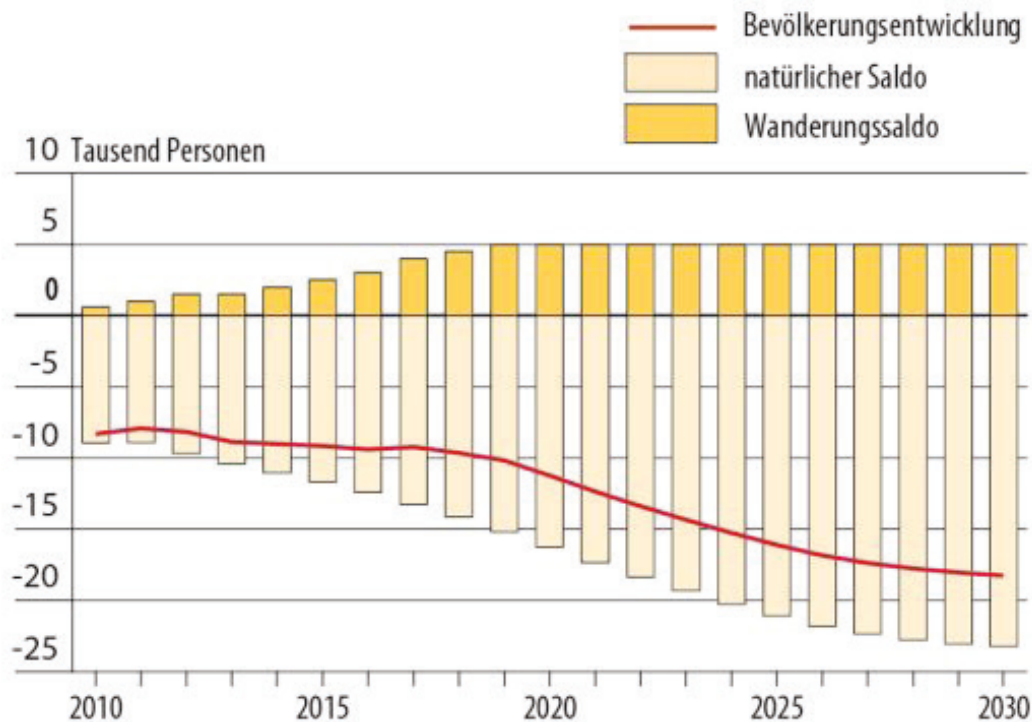
- Sie umfassen damit ca. 179 Kleinstädte bis etwa 10 000 EW Siedlungsgröße, viele weitere kleine Städte mit z. T. nur um 1 000 EW sowie meist dörflich geprägte Siedlungen bis hinunter zur Größe von kleinen Wohnplätzen (insgesamt 1769 Ortsteile, die überwiegend ursprünglich Dörfer waren).
- Brandenburg gehört mit 85 EW/km<sup>2</sup> zu den Bundesländern mit geringer Bevölkerungsdichte. Im Vergleich haben Bayern 171 EW/km<sup>2</sup>, Sachsen 225 EW/km<sup>2</sup> und das Berliner Umland 321 EW/km<sup>2</sup>.
- Administrativ besteht Brandenburg aus vielen Flächen-gemeinden (meist mit einer kleinen Stadt als Zentrum und dörflichen Ortsteilen) und den Ämtern (bestehend aus mehreren selbständigen Gemeinden mit gemeinsamer Verwaltung). In beiden Modellen geht es aber um dasselbe, nämlich Aufgabenteilung zwischen den verschiedenen Siedlungseinheiten bei mehr oder weniger deutlicher Konzentration von Funktionen in einem Ort. (Abb. 3: Stadt Oderberg und Britz)
- Historische Baustrukturen umfassen ein breites Spektrum: Kleinstädte sind meist mittelalterliche Gründungen mit geschlossenen Kernstrukturen, Dörfer weisen meist mittelalterliche Grundrisse (überwiegend Straßen- und

Angerdörfer) auf. Häufig wurden dörfliche Baustrukturen des 19. und frühen 20. Jh. stark überformt. Fast alle dörflichen Siedlungen wurden im 20. Jahrhundert erweitert. Am Rand von zahlreichen Dörfern wurden landwirtschaftliche Produktionsstandorte, Geschößwohnungsbauten und Einfamilienhäuser gebaut, die wenig Bezug auf die Kulturlandschaft und die historische Baustruktur genommen haben. In den schrumpfenden Regionen Brandenburgs stehen viele dieser Gebäude leer oder sind untergenutzt.

- Dennoch hat sich ein beträchtlicher Bestand an denkmalwerter Bausubstanz mit besonderer Bedeutung der vielen historischen Stadtkerne erhalten (Beispiele: Angermünde (Landkreis Uckermark), Luckau (Landkreis Dahme-Spreewald), Kyritz (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) usw.). (Abb. 4: Stadtentwicklung Baruth 1900 und 2015)
- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (INSEK) wurden in den letzten Jahren in einigen Kleinstädten erstellt. Damit liegen für diese Städte konzeptionelle Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung mit Schwerpunktsetzungen und Schlüsselprojekten vor. Die INSEK bilden für die Städtebauförderung den Rahmen, der durch die konkreten Fördermaßnahmen mit ausgefüllt wird. In den INSEK wurde dabei mit unterschiedlichem Stellenwert auch das



## Jährliche Bevölkerungsveränderung im Land Brandenburg bis 2030



Bevölkerungsentwicklung Brandenburg 2011 bis 2030 (Landesamt für Bauen und Verkehr/Amt für Statistik Berlin-Brandenburg)

Thema Baukultur aufgerufen.

- Für das überörtlich ausgerichtete und Gemeindekooperationen ansprechende Bund-Länder „Programm zur Förderung Kleinerer Städte und der überörtlichen Zusammenarbeit“ erfüllen entsprechende integrierte Entwicklungskonzepte bzw. -strategien mit überörtlicher Zielsetzung diese Aufgabe und bilden für dieses Programm die Grundlage für die Förderung von investiven Vorhaben. Die vorzulegenden Entwicklungskonzepte müssen schlüssig nachweisen, welche Vorhaben zur Sicherung der gemeinsamen Daseinsfürsorge langfristig erforderlich und im überörtlichen Kontext auch nachhaltig vor dem Hintergrund des demographischen Wandels tragfähig sind. In den Städten und Gemeinden, die keine INSEK erarbeitet haben und die nicht im Rahmen der Städtebauförderungsprogramme einen Mindestanspruch an Planungs- und Gestaltungskonzepten zu erfüllen hatten, sind konzeptionelle Leitbilder und Strategien der integrierten Entwicklung und baukulturellen Förderung häufig nicht verankert. Die Konzepte der LEADER-Regionen können aufgrund des Bearbeitungsmaßstabes die INSEK mit ihren baukulturellen Aussagen nicht ersetzen.
- Die Verschiebungen zwischen den Kategorien stark

wachsend vs. stark schrumpfend führen zu einer starken Polarisierung von starkem Wachstum und starker Schrumpfung. Großstädte wie Berlin und Potsdam werden immer mehr zu Wachstumsmotoren. Sie und ihr engeres Umland können starkes Wachstum verzeichnen. Viele Mittel- und Kleinstädte in der Peripherie müssen sich dagegen darauf einstellen, auch weiter zu schrumpfen. Für das Ausmaß dieser Entwicklung spielen Lage, Verkehrsanbindung und Stadtfunktionen (zentralörtliche Bedeutung, Wirtschaftsstruktur, aber auch die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort und touristisches Ziel) eine Rolle. Die Vorausschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 liegt bei einem Minus von ca. 10,1 % für das gesamte Land Brandenburg (<http://strukturatlas.brandenburg.de>). (Abb. 5: Karte Wachstum und Schrumpfung in Brandenburg)

- Je nach Lage, kommunaler Infrastruktur, Erschließung und Funktionszuordnung (insbes. Gewerbe, Dienstleistungen, Versorgungsfunktionen im Nahbereich, durch Nähe zu größeren Städten begünstigte Wohnfunktion) sind große Unterschiede in der lokalen Entwicklung feststellbar. Das Gefälle zwischen dem Verflechtungsraum Berlin und den peripheren Räumen ist erheblich.



Rathaus der Stadt Baruth

- Die landwirtschaftliche Prägung der Ortschaften ist mit der Herausverlagerung oder dem Wegfall der bäuerlichen Betriebe aus den Siedlungseinheiten deutlich zurückgegangen.
- Strukturelle Veränderungen und die demografische Entwicklung führen zu steigendem Leerstand im ländlichen Raum (Bevölkerungsrückgang in Brandenburg von 1990 bis 2013 um ca. 8,1 %, Quelle: <http://strukturatlas.brandenburg.de>). Während der Verflechtungsraum um Berlin wächst, wandert die Bevölkerung in vielen ländlichen Regionen ab. (Abb. 5: Karte oder Statistik Wachstum)
- Der Bedeutungsverlust der peripheren Zentren sowie die starke Gefährdung der Versorgungsfunktionen in den kleinen Landstädten schwächen die ländlichen Räume zusätzlich, indem sich die Ankerpunkte der Daseinsvorsorge auflösen.
- Infolge werden die Mittelbereiche (Stadt-Umland-Kooperationsräume) zunehmend zu interkommunalen Kooperationsräumen für die öffentliche Infrastruktur der Daseinsvorsorge. Allerdings verschärft sich unter Schrumpfungsbedingungen die interkommunale Konkurrenz um Einwohner und Unternehmensansiedlungen, da die Kommunen zur Sicherung der Kommunalfinanzen auf die

Einkommens- und Gewerbesteuer angewiesen sind.

- Allerdings sind auch Gegenteilstendenzen feststellbar. Städter ziehen auf das Land, Kreative, gut gebildete Menschen – Künstler, Architekten und Webdesigner – ziehen in die brandenburgischen Dörfer. Häufig wird Brandenburg zu ihrem Zweitwohnsitz. Sie entwickeln eine Bindung und setzen sich für ihr Dorf, für ihre Kleinstadt ein, gründen Initiativen, organisieren Veranstaltungen und bringen sich in das soziale Leben ein. Im Rahmen der Bereisung stießen wir auf viele solcher neuen Stadt-Land-Allianzen.

### 1.3 Fragestellungen des Gutachtens

Im Rahmen des Gutachtens werden die Ausgangslagen und Herausforderungen des qualitativollen Planens und Bauens für Kleinstädte und Dörfer untersucht und mit Lösungsansätzen und Empfehlungen für eine Verbesserung von Verfahren und gebauten Ergebnissen in den ländlichen Regionen beantwortet.

Die zentralen Herausforderungen und die damit verbundenen Fragestellungen lassen sich unter sechs Themenschwerpunkten zusammenfassen:





Dorfkirche in Steinhöfel

### **Baukulturelles Leitbild**

Baukultur im ländlichen Raum kann nicht allein auf das Thema regionstypisches und historisches Bauen reduziert werden und bezieht sich nicht nur auf die Architektur des Gebäudes. Ein baukulturelles Leitbild kann daher weiter gefasst werden und die Infrastruktur, die öffentlichen Räume sowie die Kulturlandschaft mit einbeziehen. Wie entstehen baukulturelle Leitbilder? Was ist das Besondere der Gemeinde in ihrer Kulturlandschaft? Wie soll in Zukunft das Bauen in der Gemeinde aussehen? Wer bzw. was sind die neuen kulturellen und sozialen Ankerpunkte, wenn Gemeindeverwaltung, Schule, Kirche oder Feuerwehr nicht mehr im Dorf vorhanden sind?

### **Weiterbauen im historischen Kontext**

Wie lassen sich Erhaltung und Nutzung historischer Bausubstanz mit heutigen Anforderungen der energetischen Sanierung und Modernisierung, Ergänzungen und Finanzierung in Einklang bringen? Auf welche Bauten, Ensembles und Bereiche sollte sich eine Kommune konzentrieren? Welchen Stellenwert haben die Stadt- und Ortskerne im Verhältnis zu den Ortskernen? Wie können gewachsene Werte gesichert, aber auch Spielräume eröffnet werden,

um neue, aber gleichzeitig baukulturell wertvolle Schichten hinzuzufügen?

### **Landschaft als grüne Infrastruktur**

Baukultur bezieht sich nicht nur auf Gebäude, sondern schließt die grüne Infrastruktur der Landschaft mit ein. Diese darf heute allerdings nicht mehr losgelöst von demografischen, technischen und ökonomischen Prozessen betrachtet werden. Wie können Siedlung und Landschaft stärker als Einheit gesehen und verstanden werden? Welche Chancen bietet die Schrumpfung? Wie wird die Kulturlandschaft zum Anker ländlicher Entwicklung und Identität?

### **Baukultur und Infrastruktur**

Baukultur bezieht sich nicht nur auf Gebäude, sondern schließt Infrastruktur, wie Straßen, Wirtschaftswege und die zahlreichen Ingenieurbauwerke – Brücken, Kanäle, Photovoltaik- und Windkraftanlagen – mit ein. In diesem Kontext steht auch die Entwicklung der Landschaft.

### **Baukultur im öffentlichen Raum**

Straßen, Plätze oder der Dorfanger sind Visitenkarten.



Naturparkzentrum und Agrarmuseum unter einem Dach: das BARNIM PANORAMA Wandlitz

An der Gestaltung dieser Räume wird die Wertschätzung ablesbar. Häufig ist es Achtlosigkeit, Gewohnheit und die fehlende Abstimmung, die zu Mängeln führen. Welche Prozesse und Maßnahmen sind notwendig, um den öffentlichen Raum für die Gemeinschaft zu stärken? Welche guten Beispiele gibt es?

#### Verfahrenskultur im ländlichen Raum

Baukultur ist Verfahrenskultur – diese Aussage ist ein Allgemeinplatz und dennoch stellt sich diese Frage konkret: Wie und wo wird der Grundsatz demokratischer Willensbildung und passgenauer Auswahl von Planungs- und Beteiligungsverfahren in den ländlichen Räumen Brandenburgs gelebt und umgesetzt? Welche Einflussmöglichkeiten hat die örtliche Gemeinschaft (auch ohne eigene Verwaltung bzw. Amtsverwaltung) und welche Verfahren eignen sich besonders für kleine Siedlungseinheiten? Planungsprozesse in ländlichen Räumen sind ein Gemeinschaftswerk vieler: Nachbargemeinden, verschiedene Verwaltungsebenen (Ortsteil – Gemeinde/Amt – Landkreis – ggf. Landesbehörden) und verschiedene Fachverwaltungen sind im Regelfall von den Verfahren berührt. Wer sind die unterschiedlichen Akteure und wie arbeiten sie zusammen?

Wie gelingt es, die Gestaltung von Landschaft, Zweckbauten und Infrastruktur auch als baukulturelle Aufgabe zu verstehen und wie können bessere vertikale, horizontale und sektorale Abstimmungsverfahren gefunden und in den Planungsalltag integriert werden?

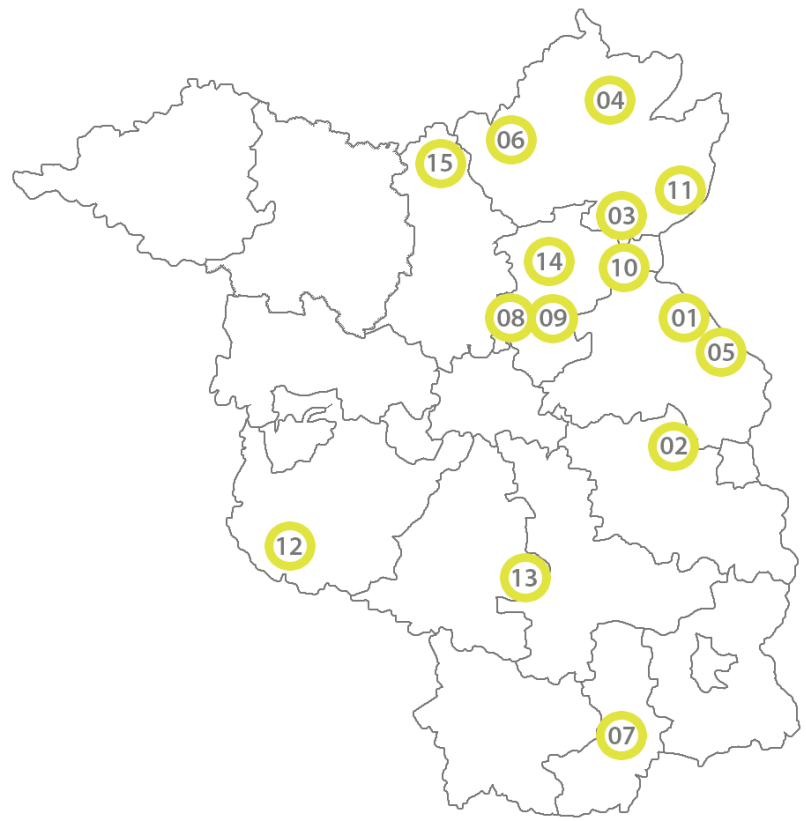
#### 1.4 Methode und Verlauf

Die Forschungsstudie gliedert sich in fünf Module:

- Recherche, Projektauftrag und systematische Erfassung baukultureller Projekte in den ländlichen Räumen Brandenburgs
- Reflexion der Rechercheergebnisse in einem ersten Expertenworkshop sowie ein weiteres Fachgespräch im MIL
- Fallstudienuntersuchung und Formulierung von Handlungsempfehlungen für besseres Planen und Bauen
- Ergebnisdiskussion und Auswertung der gewonnenen Erkenntnisse in einem zweiten Expertenworkshop
- Zusammenführung der Ergebnisse in einem Bericht zur Baukultur in ländlichen Räumen in Brandenburg



- |    |                                     |
|----|-------------------------------------|
| 01 | Neulewin - Neulietzegörcke          |
| 02 | Steinhöfel - Heinersdorf/Behlendorf |
| 03 | Angermünde                          |
| 04 | Prenzlau - Klinkow/Blindow          |
| 05 | Letschin - Groß Neuendorf           |
| 06 | Boitzenburger Land                  |
| 07 | Großräschen                         |
| 08 | Wandlitz                            |
| 09 | Biesenthal                          |
| 10 | Oderberg                            |
| 11 | Schwedt - Vierraden                 |
| 12 | Wiesenburg/Mark                     |
| 13 | Baruth/Mark                         |
| 14 | Finowkanal                          |
| 15 | Fürstenberg/Havel - Himmelpfort     |



## 15 Fallbeispiele - Lage in Brandenburg

### Landesweite Projektrecherche

Die Projektrecherche basiert auf verschiedenen Methoden: In einem ersten Schritt erfolgte die Auswertung von Projekten in Form einer Literatur- und Internetrecherche und der gezielten Befragung von Schlüsselpersonen aus Planung, Wissenschaft und Praxis. Neben der Befragung von Schlüsselpersonen wurde ein Projektaufruf in Form eines Leporellos mit Meldebogen zur Baukultur in ländlichen Räumen gestartet.

Neue, innovative, niedrigschwellige Projekte und Prozesse der Baukultur im ländlichen Raum sind mit wenigen Ausnahmen noch nicht in den einschlägigen Publikationen veröffentlicht. Um geeignete Fallstudien zu recherchieren, war es hilfreich, Schlüsselpersonen zu befragen, die an der Schnittstelle zwischen den Themen „ländlicher Raum“ und „Baukultur“ agieren und die über besondere regionale Kenntnisse zu Prozessen des qualitativollen Planens und Bauens verfügen.

Da das Baukulturteam der BTU über die vielfältigen Arbeiten und Aktivitäten in Brandenburg in den letzten 20 Jahren stark vernetzt ist, konnten auch informell zahlreiche Schlüsselpersonen angesprochen werden. \*

Um das landesweite Spektrum widerzuspiegeln und damit

auch die unterschiedlichen wirtschaftlichen, demografischen, städtischen und naturräumlichen Rahmenbedingungen mit zu erfassen, wurden Dörfer, Kleinstädte mit weniger als 10 000 Einwohner, Landkreise sowie Regionalbüros angeschrieben. Das Interessenbekundungsverfahren war niederschwellig angelegt, damit der Bearbeitungsaufwand für die Kommunen möglichst gering war.

Insgesamt konnte durch die Literatur- und Internetrecherche, die Befragung von Schlüsselpersonen und den Projektaufruf bis zum 15. September 2014 ein Pool von 52 Fallbeispielkandidaten recherchiert werden. Diese Auswahl wurde systematisch erfasst und intensiver betrachtet.

\* Vertreter der Verwaltung, wie z. B. der Regionalen Planungsstellen, Landkreise oder auch von Fachbehörden (Wasserwirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft usw.), Inhaber von Planungsbüros der Stadt- und Regionalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur, Schlüsselpersonen in Netzwerken, wie z. B. Arbeitsgemeinschaft Historische Dorfkerne, Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen' des Landes Brandenburg, BDA, BDLA, SRL usw. oder bei Veranstaltungen zum Thema (z. B. Fachtagung des MIL am 18.6.2014), Absolventen über die Alumni Netzwerk der Stadt- und Regionalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur, z. B. BTU, TU Berlin, Einzelpersonlichkeiten.





Erste Experten-Werkstatt im Ministerium

### Systematisierung der Fallbeispiele

Eine erste Systematisierung der Fallstudien erfolgte nach folgenden Kategorien:

- Baukulturelles Leitbild
- Weiterbauen im historischen Kontext
- Baukultur im öffentlichen Raum
- Landschaft als grüne Infrastruktur
- Baukultur und Infrastruktur
- Verfahrenskultur – Prozesse und Akteure

Die sechs Kategorien orientieren sich an den eingangs formulierten Fragestellungen. Sie stehen sowohl für baulich-räumliche Fragestellungen als auch für spezifische Strategieansätze und Akteurskonstellationen im Zusammenhang mit der aktuellen baulichen Entwicklung in den ländlichen Räumen.

Es gibt auch thematische Überschneidungen. Die Mehrzahl der ausgewählten Projekte lässt sich in die Kategorien *Baukulturelles Leitbild* und *Verfahrenskultur* einordnen. Das Thema Weiterbauen im historischen Kontext ist vor allem in Gemeinden mit historischer Bausubstanz präsent.

### Kriterienfestlegung – Fallstudienauswahl

Die Auswahl von Praxisbeispielen – 15 Kommunen und ein

Verbundprojekt – die im Rahmen einer Fallstudie vertiefend untersucht wurden, erfolgte am 21. Oktober 2014 in Abstimmung mit dem MIL.

Die Auswahl der Fallstudien orientierte sich an folgenden Kriterien:

- Besondere Methoden und Vorgehensweisen zur Sensibilisierung, Entwicklung von Leitbildern und Beteiligungsprozessen
- Vorbilder für Prozesse und Ergebnisse durch Aktivitäten z. B. von Gemeinden, Versorgungsunternehmen, Gewerbetreibenden oder Bewohnern
- Innovative Strategien zur Sicherung des baulichen Bestandes und Überlagerung mit aktuellen Anforderungen der Raumentwicklung
- Projekte und Prozesse mit besonderer Fokussierung des Mehrwerts guter Planungsprozesse und hoher städtebaulicher/architektonischer Qualität
- Projekte und Prozesse, die die Alltagsbaukultur und das Gemeinschaftswerk des Planens und Bauens in besonderem Maße in den Fokus stellen
- Lage im ländlichen Raum, Ortsteile, Gemeinden oder Kleinstädte bis höchstens 10 000 Einwohner



Vororttermin im Rathaus Wiesenburg/Mark, Dezember 2014 (v. l.: Bürgermeisterin Barbara Klembt, Professor Heinz Nagler, Sanierungsbeauftragte Helga Holz, Bauamtsleiter Hartmut König)

Die ausgewählten Beispiele sollten nicht nur im ländlichen Raum liegen, sondern auch unterschiedliche Voraussetzungen der Schrumpfung, der Stagnation und des Wachstums haben.

(Abbildung 9: 15 Gemeinden – Lage in Brandenburg)

Die Projektauswahl wurde von dem Prinzip geleitet, nicht die besonderen Einzelfälle der Baukultur herauszustellen. Von Interesse waren vielmehr übertragbare Strategien, Vorgehensweisen, Leitbilder oder nachhaltige Projektideen, die für andere Gemeinden Anregung und gutes Vorbild sowie Handlungsanleitung sein können.

Wesentlich war, dass die 15 Fallstudien als Pool für verallgemeinerbare Erkenntnisse und übertragbare Empfehlungen genutzt werden können. Eine regionale Streuung in den unterschiedlichen ländlichen Räumen zwischen Lausitz, Prignitz und Uckermark kam allerdings nicht zustande, da in einigen Regionen im Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens und der weiteren Recherchen keine geeigneten Fallbeispiele identifiziert worden waren.

### Expertengespräche

Zeitlich parallel zu den Arbeitssträngen Projektrecherche

und Untersuchung der Fallstudien wurden Experten zu ihren Erfahrungen aus anderen Prozessen der Baukultur und ihren Handlungsempfehlungen befragt. Dies erfolgte in Form von Einzelgesprächen und zwei Experten-Workshops gemeinsam mit Vertretern des MIL und zehn Experten der Baukultur (s. Expertenliste im Anhang; u. a. Bundesstiftung Baukultur, Landesamt für Denkmalpflege, Arbeitsgemeinschaft (AG) Historische Dorfkerne in Brandenburg, Arbeitsgemeinschaft (AG) Städte mit historischen Stadtkernen, Architektenkammer Brandenburg, usw.). Wichtig für den Erfolg der Werkstatt war, dass die Experten in unterschiedlichen Fachbereichen tätig sind und dadurch ein großes Wissens- und Erfahrungsspektrum abgedeckt werden konnte.

Im Rahmen des ersten Experten-Workshops am 19. September 2014 wurden der Untersuchungsansatz und die Rechercheergebnisse vorgestellt. Im Dialog mit den Experten erfolgte eine gemeinsame strukturelle Bewertung der Projektauswahl. Infolgedessen konnten zentrale Strategien, Hemmnisse und Erfolgsfaktoren für die Entwicklung von baukulturellem Wissen erörtert und die Fragestellung für die weitere Untersuchung der Fallstudien verfeinert werden.





Gemeindehaus in Neulietzegöricke

### **Auswertung und Entwicklung von Handlungsempfehlungen**

Im Rahmen des zweiten Workshops am 16. April 2015 standen die ersten entwickelten Handlungsempfehlungen auf dem Prüfstand, indem sie im Expertenkreis diskutiert wurden. So sollte abgesichert werden, dass die Handlungsempfehlungen praxistauglich ausgerichtet werden.

### **Untersuchung der Fallbeispiele**

Die ausgewählten Fallbeispiele wurden in der Zeit von Dezember 2014 bis Februar 2015 vom Gutachterteam bereist. Als Vorbereitung erhielten die Kommunen bzw. lokalen Akteure einen Fragenkatalog, der zur Strukturierung des Interviews dienen sollte.

Besichtigungen und Interviews wurden durchgeführt in:

- Wiesenburg/Mark (Landkreis Potsdam-Mittelmark) am 1. Dezember 2014
- Boitzenburger Land (Landkreis Uckermark) am 5. Dezember 2014
- Wandlitz (Landkreis Barnim) am 15. Dezember 2014
- Heinersdorf mit Behlendorf (Landkreis Oder-Spree) am

16. Dezember 2014

- Biesenthal (Landkreis Barnim) am 12. Januar 2015
- Blindow und Klinkow, Stadt Prenzlau (Landkreis Uckermark) am 16. Januar 2015
- Großbräsen (Landkreis Oberspreewald-Lausitz) am 21. Januar 2015
- Baruth/Mark (Landkreis Teltow-Fläming) am 31. Januar 2015
- Finowkanal/Eberswalde (Landkreis Barnim) am 5. Februar 2015
- Stadt Oderberg (Landkreis Barnim) am 19. Februar 2015
- Neulietzegöricke (Landkreis Märkisch Oderland) am 20. Februar 2015
- Groß Neuendorf (Landkreis Märkisch Oderland) am 20. Februar 2015
- Angermünde (Landkreis Uckermark) am 26. Februar 2015
- Vierraden, Stadt Schwedt (Landkreis Uckermark) am 27. Februar 2015

Nach vorheriger Abstimmung wurden vor Ort Gespräche mit mehreren Akteuren – in der Regel mit Kommunalpolitikern und Ortsteilvertretern, der Kommunalverwaltung (insbesondere Stadtplanungsämtern), Sanierungsträgern,



Typische Allee im Oderbruch bei Neulewin

## 2 BAUKULTUR IN BRANDENBURG

### AUSGANGSLAGE UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR KLEINSTÄDTE UND DÖRFER

Bürgerinitiativen und Vereinen, mit dem Regionalmanagement, Vertretern der Denkmalbehörden sowie mit privaten Bauherren – geführt. Darüber hinaus wurden in der Regel mit den lokalen Akteuren Ortsbegehungen vorgenommen, um den erreichten Stand der baulichen Entwicklung, die städtebauliche/siedlungsstrukturelle resp. architektonische Qualität, die Grün- und Freiflächengestaltung und die Besonderheiten der Erlebbarkeit des Ortes aus eigener Einschätzung beurteilen zu können.

In einem Quervergleich wurden die Fallstudien mit dem Ziel ausgewertet, zentrale Handlungsempfehlungen für die Kommunen und sonstigen Akteure zu den wichtigen Themen der Baukultur in den ländlichen Räumen abzuleiten.

Im Teil 2 (Portrait der 15 Kommunen) werden die Fallstudien vorgestellt, die das Spektrum der baukulturellen Herausforderungen und Lösungsansätze für besseres Planen und Bauen widerspiegeln.

Die Fallstudien werden in Steckbriefen, die in einer vergleichbaren Struktur aufgebaut sind, dokumentiert:

- Wesentliche Projektdaten – Angaben zum Ort sowie Aussagen zu allgemeinen lokalen Entwicklungsbedingungen
- Darstellung des Besonderen

- Herausarbeitung dessen, was richtig gemacht wurde
- Fokussierung auf das, was als Empfehlung übertragbar ist
- Erläuterung der Hemmnisse

#### 2.1 Baukultur – der Begriff

##### Baukultur – der Begriff

Das Wort Baukultur leitet sich vom Wort Kultur (lat. colere, pflegen bzw. cultus/Anbau, Bebauung) ab. Sämtliche Kulturbegriffe benennen das durch den Menschen geschaffene – im Unterschied zu der von ihm nicht veränderten Natur.

Kultivierung ist hierbei als ein gesellschaftlicher Prozess zu betrachten, in dem erlernte Fertigkeiten über Generationen und über Jahrhunderte bewahrt, verfeinert, verbessert und weitergegeben werden. Demnach ist Baukultur gleichermaßen als ein Prozess des Schaffens von gebauter Umwelt und als der Umgang der Gesellschaft mit dieser gebauten Umwelt zu betrachten.

Baukultur bewegt sich auf allen Maßstabsebenen, von der Kulturlandschaft, Stadt und Dorf über Straßen und Plätze bis zu den öffentlichen und privaten Bauten mit ihrer





Bibliothek der Gemeinde Wiesenburg/Mark

äußeren Gestaltung und den Innenräumen. Komplexe Ausdrucksformen der Baukultur sind neben den Leistungen der Architektur und Ingenieurbaukunst die Stadt- und Regionalplanung, die Infrastrukturen, die Landschaftsarchitektur, die Kunst im öffentlichen Raum, sowie der Umgang mit dem kulturellen Erbe. In diesem Sinne besteht die gebaute Umwelt nicht nur aus Häusern, sondern auch aus Straßen, Plätzen, Gärten, Parks, Landschaften, Brücken, Müllcontainern und Trafostationen.

Doch nicht allein sichtbare bauliche Erzeugnisse charakterisieren unsere Baukultur. Ebenso sind mündliche, schriftliche, bildliche Äußerungen, die Planungs-, Bau- und Immobilienwirtschaft, die Bauverwaltung und das Verwaltungsrecht mit seinen Grundsätzen, Normen und Verfahrensregeln Bestandteile der Baukultur. Insbesondere das Baurecht und die Art der hoheitlichen Einflussnahme der Kommunen auf Willensbildungs-, Planungs- und Bauprozesse haben einen großen Einfluss auf die gebaute Umwelt.

Es gibt also keine baukulturfreie Zone.

Die Baukultur verschiedener Epochen, Landschaftsräume oder Regionen unterscheidet sich demnach nicht allein

nach unterschiedlichen Baustilen und Materialien, sondern beispielsweise auch in der Art, wie verschiedene gesellschaftliche Gruppen in die Planung und Entstehung der sichtbaren Bauwerke und Strukturen einbezogen waren bzw. wie verschiedene Bauaufgaben finanziert wurden. Aufgrund dieser historischen und regionalen Vorprägungen wird heutige Baukultur an jedem Ort anders definiert werden.

Baukultur ist ein sich ständig verändernder Prozess der Produktion von und des Umgangs mit gebauter Umwelt und wird von vielen Einflüssen mitbestimmt. Die Qualität der Baukultur wird entscheidend durch die gängigen Verfahren und Leistungen im Planungs- und Bauwesen geprägt. Sie ergibt sich auch aus dem Zusammenspiel von der Gestaltung der gebauten Umwelt und deren Einbindung in den (öffentlichen) Raum, der Nutzung und Funktion, der Nachhaltigkeit im ökologischen, sozialen und ökonomischen Sinne sowie durch die Transparenz und Fairness der Verfahren. Eine hohe Qualität der Baukultur wird allerdings erst dann erreicht, wenn diese Aspekte in einem ausgewogenen Wechselspiel zueinander stehen. Baukultur ist kein Selbstzweck. Ihre Qualität ist eine Sache





Gut Behlendorf, Dachsanierung des Stallgebäudes im Juni 2015

aller an der Gestaltung der Umwelt Beteiligten, kaum jemand kann sich der gebauten Umwelt entziehen. Daher ist die Entwicklung und Herstellung einer gut gebauten Umwelt wichtig und muss Ziel des staatlichen und privaten Handelns sein.

Baukultur ist damit deutlich mehr als Architektur. Ein weiter gefasster Baukulturbegriff ist zwingend, um vor allem auch in den ländlichen Räumen und den kleinen Städten die Vielfalt an Aktivitäten, die baukulturelle Qualität beeinflussen, in ihren strukturellen Abhängigkeiten zu erfassen, zu sichern und weiterzuentwickeln.

#### **Baukultur als erkennbarer Mehrwert für den ländlichen Raum**

Viele Beispiele zeigen, dass die Qualität von Städtebau, Architektur und Kulturlandschaft als weicher Standortfaktor für wirtschaftliche Ansiedlungen, Wohnortwahl und für die Wahl von Urlaubszielen an Bedeutung gewinnt. Vor dem Hintergrund der angestrebten Reduzierung demografischer Verluste und der touristischen Entwicklung ist eine hohe Baukultur ein wichtiger Entwicklungsfaktor für Brandenburgs ländliche Regionen. Für den Wert einer Immobilie ist häufig nicht nur die baukulturelle Qualität des Einzelobjek-

tes ausschlaggebend, sondern vor allem die städtebauliche Struktur, etwa die Einbindung in ein größeres Ensemble benachbarter Gebäude, in den öffentlichen Raum oder in die angrenzende Kulturlandschaft.

Die Teilhabe an Entscheidungsprozessen und Planungsverfahren und die Auseinandersetzung mit den gebauten Ergebnissen führen zur Anerkennung des Wertes von historischem Erbe und zu qualitativem Planen und Bauen. Qualitätsvoll und gut gestaltete Gebäude, Städte und Dörfer sind wichtige Voraussetzungen für Wohnzufriedenheit und Bürgerengagement. Orte mit gut sanierten Ortskernen haben größere Chancen, als Wohnort anerkannt zu werden und sind weniger von Abwanderung betroffen. Anders gesagt stärkt gute Architektur und guter Städtebau die Identifikation der Bewohner mit dem eigenen Lebensort. Wenn das Wohnen im Ortskern mit den Neubaugebieten am Ortsrand konkurrieren kann – dann ist viel erreicht. Die Beispiele und Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens zeigen: Baukultur kann als immaterieller Reichtum einer Gemeinde als Daueraufgabe verstanden werden, an der viele Akteure mitwirken können.

Die Herausforderung wird darin bestehen, den Mehr-



Workshop mit lokalen Akteuren und Studierenden im Schlosspark Trebnitz

wert des guten Planens und Bauens im Lebensalltag in den ländlichen Räumen zu erkennen und zu aktivieren. Nicht jeder, der sich für Baukultur einsetzt, wird einen geldwerten Ertrag bilanzieren können. Hierzu bedarf es entsprechender Überzeugungsarbeit, Baukultur als ein Gemeinschaftswerk zu verstehen, das in der Summe der Einzelaktivitäten erst langfristig auch zur wirtschaftlichen Wirkung kommen kann.

### **Die Besonderheiten der Baukultur in ländlichen Räumen**

Der ländliche Raum ist in Brandenburg nicht einheitlich, sondern wird durch eine Vielzahl an wirtschaftlichen und landschaftlichen, demografischen und kulturellen Unterschieden geprägt. Die Lagebeziehung zu den größeren Städten, die infrastrukturelle Ausstattung und Anbindung einschließlich der Erreichbarkeiten mit Bahn und Bus und das Image prägen die Probleme und Chancen grundlegend. Daher müssen wir in Brandenburg von einer Mehrzahl von ländlichen Räumen sprechen. Dennoch lassen sich im Vergleich zu den großen Städten gemeinsame Merkmale erkennen.

Ländliche Räume in Brandenburg sind trotz ihres hohen Stellenwerts für das Kulturerbe keine musealen Räume und keine heilen Welten. Die Identität der ländlichen Räume mit den Dörfern und Kleinstädten wird aber wesentlich durch ihre Geschichte, die Einfachheit der Alltagsbauten und durch den Bezug der Siedlungen zur Landschaft geprägt.

### **Brüche auf engem Raum**

Ländliche Baukultur ist nicht urban, sie wird durch ländliche und kleinstädtische Merkmale geprägt. Alltagsbaukultur in ländlichen Räumen wird gemeinhin als schlichter, funktionaler, überschaubarer, maßstäblicher und aufgelockerter empfunden. Regionales Bauen nimmt Bezug auf regionale Baustoffe. Diese Bezüge sind heute in den ländlichen Räumen noch sichtbar und prägen das strukturelle Erscheinungsbild. Ländliche Baustrukturen sind in besonderem Maße auf das Wechselspiel von Bauwerk, baulichem Umfeld, Kulturlandschaft und Funktion fokussiert, da diese enger als im urbanen Raum an klimatische, funktionale und topografische Verhältnisse gekoppelt ist. Mit den Veränderungen in der Landwirtschaft in den letzten sechs Jahrzehnten, der Entwicklung von Bauformen





Umgenutzte Wirtschaftsgebäude des Trebnitzer Schlosses

des industrialisierten Bauens mit standardisierten Gebäuden der LPGs, den industriell errichteten Großblock- und Plattenbauten und den älteren und jüngeren Einfamilienhäusern aus dem Katalog und den Einkaufsmärkten an den Ortsrändern veränderte sich das traditionelle Bild vieler Kleinstädte und Dörfer. Anders als in den Großstädten sind diese Brüche zwischen Alt und Neu dicht nebeneinander und werden damit leichter sichtbar. In jüngster Zeit kommen neue Tendenzen dazu: Mit den wachsenden Ansprüchen an Fläche, Komfort und Mobilität ändern sich die Standards des Bauens fürs Wohnen, aber auch für Gewerbe und Infrastruktur, mit nationalen und internationalen Standards an Energieeinsparung oder Brandschutz und den einheitlichen Sortimenten in den Baumärkten werden Spezifika der Dörfer und Kleinstädte leicht verwischt.

### Selbermachen

Eine weitere wichtige Besonderheit der ländlichen Baukultur sind die Flächenverfügbarkeit und die Eigentumsverhältnisse. Die Eigentumsquote liegt im ländlichen Raum im Vergleich zu den größeren Städten deutlich höher. Damit ist das Selbermachen und Weiterbauen an den selbstgenutzten Gebäuden mit ihren Nebengebäuden und

Freiflächen stärker verbreitet. Damit gibt es eine Vielzahl an Akteuren, die nach Feierabend zur Baukultur beitragen. Die aktuelle Baukultur im ländlichen Raum ist somit vielfach eine Baukultur des Alltags. Sie wird weniger stark von den professionellen Immobilieneigentümern und Entwicklern geprägt, sondern in besonderem Maße von den handelnden Einzelpersonen in den kleinen Städten und Dörfern. Beratende Architekten werden nur in besonderen Fällen dazu geholt. Selbsthilfe und Gemeinschaftsprojekte lokaler Akteure sind für ländliche Räume typisch. Insgesamt ist der Steuerungsaufwand enorm, damit ein baukultureller Anspruch eingelöst wird. Die Kommunen und Städte, die hier eine Schlüsselrolle einnehmen, haben aber nur begrenzte fachliche und personelle Kapazitäten.

### Nachbarschaften

Die Entwicklung kleinstädtischer und dörflicher Sozialstrukturen erscheint ambivalent. Einerseits liegt eine Besonderheit der ländlichen Räume in den kleinen überschaubaren Einheiten: der Familie, der Nachbarschaften, der Vereine, der Kirchengemeinde. Viele Bewohner des Dorfes und der Kleinstadt kennen sich. Diese sozialen Strukturen können zur Nachbarschaftshilfe führen, aber



Orientierungshilfe für Radtouristen im Lebuser Land

auch zur Enge. Wenn bestimmte Muster des lokalen Zusammenhalts zu starr sind und nicht zu den veränderten Rahmenbedingungen passen, dann entstehen Randgruppen und Außenseiter.

Seit Jahrzehnten ziehen viele, vor allem jüngere Menschen aus den Dörfern und Kleinstädten weg, da Bildungs- und Versorgungsangebote und Arbeitsplätze nicht ausreichend vorhanden bzw. schlecht erreichbar sind. Die einstmalige typische enge räumliche Bindung der Familienstrukturen löst sich damit mehr und mehr auf zugunsten regionaler oder noch großräumigerer Verflechtungen. Im Ergebnis bleiben oft gerade die immobilen alten Menschen in den Kleinstädten und Dörfern zurück. Mit der heute gegebenen Mobilität der Bevölkerung verlieren kleinere lokale Infrastrukturen ihre Auslastung, leistungsfähigere Angebote in größeren Zentren übernehmen ihre Aufgaben. Das gilt nicht nur für öffentliche Einrichtungen und die private Versorgungsinfrastruktur: Auch das Vereinsleben dünnt weiter aus, weil viele Arbeitnehmer lange Strecken pendeln und wenig Zeit in ihren Wohnorten verbringen. Kleine Kirchengemeinden verlieren ihre Mitglieder und werden zu immer größeren Einheiten zusammengelegt. Die gebaute, historisch gewachsene Siedlungsstruktur, die

in Brandenburg meist aus kleinen städtischen Zentren als kleinregionalen Versorgungsmittelpunkten für umliegende, einst von der Landwirtschaft geprägte Dörfer besteht, verliert ihre prägende Bedeutung für das Leben der Menschen in den ländlichen Räumen. Immer mehr setzen sich regional orientierte Lebensmuster durch, die gleichzeitig viele Standorte im Raum – darunter größere Städte und nicht integrierte Infrastrukturstandorte wie große Einkaufszentren – in den Alltag einbeziehen. Die neuen Lebensmuster können sich zudem in allen Daseinsfunktionen (Arbeit, Versorgung, sonstige Dienstleistungen, Freizeit) immer mehr auf das Internet stützen und sind immer weniger auf lokale Angebote angewiesen. In vielen Dörfern und manchen Kleinstädten bleibt damit nur noch die Wohnfunktion unangefochten bestehen. Alte Infrastrukturen und Bausubstanz werden deshalb vielfach nicht mehr benötigt, gerade sie tragen aber wesentlich zu Identität und Eigenart der Städten und Regionen bei. Die Gründung von Bürgervereinen, wie *Perspektive Oderberg* (Landkreis Barnim) oder *Denk-mal-Kultur e. V.* in Heinersdorf (Landkreis Oder-Spree), die integrativ zwischen oder über den traditionellen lokalen Vereinen aktiv sind und die Gesamtinteressen der Kleinstadt oder





Grundschule nach Sanierung in Wiesenburg/Mark

der Gemeinde vertreten, hat als gegenläufige Tendenz in den vergangenen Jahren stetig zugenommen. Es werden vermehrt von solchen Initiativen Traditionen aufgegriffen, Dorf- und Stadtfeste veranstaltet. Durch solche Aktivitäten kann der Gemeinschaftsgeist möglicherweise in Zukunft ein neues Gewicht erhalten und den gravierenden Funktionsverlust der kleinen Siedlungseinheiten zumindest teilweise kompensieren. Ob und wie lange dies gelingt, hängt sehr stark von den einzelnen Akteuren ab. Die Herausforderung wird also sein, wie Nachbarschaft und Vereinsleben belebt werden können, auch wenn sich die wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen weiter in Richtung einer Auflösung der klassischen kleinräumigen Funktionsmuster ändern werden.

### **Schrumpfung**

Die aktuelle bauliche Entwicklung konzentriert sich in Brandenburg auf die großen Städte und den Verflechtungsraum Berlin. Hier wird eine weitere Zunahme der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Für einen Großteil des ländlichen Raumes wird eine weitere Schrumpfung der Einwohnerzahlen vorausgesagt, die in bestimmten Regionen dramatisch sein wird. Damit sind dort auch die

wirtschaftlichen Spielräume und die Möglichkeiten der baulichen Entwicklung stark eingeschränkt, zumal voraussichtlich viel öffentliches Geld in das Vorhalten der Daseinsvorsorge fließen wird (Mobilität, Bildung, Infrastruktur, Brandschutz).

Die Herausforderung in diesen Regionen wird sein, wie die Daseinsvorsorge aufrechterhalten wird und gleichzeitig neue Perspektiven für Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung aufgebaut werden können.

Weitere Besonderheiten und Herausforderungen der Baukultur in ländlichen Räumen sind:

- Die Erweiterung der lokalen Akteurskonstellationen durch professionelle Akteure der Land- und Forstwirtschaft, Energiewirtschaft, Wasserwirtschaft usw.
- Die Verwaltungsdistanzen: lange Wege innerhalb der politisch-administrativen Strukturen, die durch die zurückliegende kommunale Gebietsreform noch weiter verschärft wurden.
- Wenige Fachleute und Spezialisten, die sich vertiefend mit Fragen der Baukultur beschäftigen. In den kleinen Bauämtern im ländlichen Raum müssen die Mitarbeiter als





Historischer Stadtkern Angermünde

Allrounder ein breites Aufgabenfeld bedienen.

- Eingeschränkte Möglichkeiten, um langfristige Planung und Förderstrategien zu betreiben. Häufig fehlen personelle und finanzielle Ressourcen für umfangreichere öffentliche Planungsverfahren wie Rahmenpläne, Leitbilder, Ortsentwicklungskonzepte, Projektentwicklungen oder auch für Beratung der Bauherren und Entscheidungsträger. Um die in Frage kommenden Förderprogramme zu nutzen, bedarf es eines umfassenden Überblicks. Die Beantragung, Durchführung und Abrechnung ist z.T. sehr komplex und bindet Ressourcen in Größenordnungen, die in kleinen Städten und Kommunen häufig nicht vorhanden sind.
- Wenig regionaler Diskurs zu Baukulturthemen: Architektur- und Planungsbüros sind in den Kleinstädten und Dörfern rar, ambitionierte Verfahren wie Wettbewerbe werden vor allem in den großen Städten durchgeführt. Auch übergeordnete Diskussionsveranstaltungen zur Baukultur, zur Stadtentwicklung und zur Gestaltung finden noch zu selten in den Kleinstädten und Dörfern statt. Damit steckt der Diskurs über die Baukultur in den ländlichen Räumen häufig in der Startphase und ist noch nicht Bestandteil der alltäglichen Planungskultur. Die Herausforderung wird sein, ob und wie dieser Diskurs verstärkt in den ländlichen

Räumen verankert werden kann.

## 2.2 Herausforderung: Baukultur in Brandenburgs ländlichen Räumen

Leitbilder für gutes Planen und Bauen sind in den ländlichen Räumen Brandenburgs bisher noch wenig entwickelt. Meist steht der baukulturelle Anspruch nicht auf der lokalen Tagesordnung. Strategien, wie die Bezugnahme der Kleinstädte und Dörfer auf die umliegenden Landschaften und die Sicherung und Weiterentwicklung des regional-typischen Bauens besser erfolgen können, liegen nur vereinzelt vor.

Die ländlichen Räume Brandenburgs unterliegen immer noch einem tiefgreifenden demografischen und wirtschaftlichen Wandel und benötigen entsprechende Transformationsstrategien, aber auch neue Strategien der Daseinsvorsorge. Eine funktionierende Daseinsvorsorge ist die Voraussetzung, damit Bau- und Verfahrenskultur im ländlichen Raum gelingen kann.

Die Herausforderungen werden im Folgenden näher dargestellt.



Schloss Neuhausen mit Blick auf die Schinkel-Kirche

### **Baukultur im ländlichen Raum – das Werk unterschiedlicher Akteure**

Während in den großen Städten viele städtebauliche Ensembles, exponierte Gebäude, Bibliotheken, Botschaften, Geschäftshäuser, Parks und Stadtplätze sowie bedeutende Bauwerke der Infrastruktur eine Handschrift durch ihre Entwerfer haben, die in Wettbewerben und Gutachterverfahren ausgewählt wurden, ändert sich dieses Bild in den ländlichen Räumen in Brandenburg.

Baukultur im ländlichen Raum ist das Werk verschiedener Akteure unterschiedlicher Profession, die sich allerdings nicht primär als Akteure der Baukultur verstehen. Land- und Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft, Naturschutz und Energiewirtschaft gestalten mit ihrem Fachpersonal und entsprechend ihren jeweiligen Belangen die Kulturlandschaft. Die Verkehrsplanung gestaltet die Ortsmitten mit ihren Anforderungen an den flüssigen und sicheren Verkehr. Das Eigenheim, der Carport, der Umbau der Nebengebäude, die Pflasterung der Zufahrt werden in Eigenarbeit mit Unterstützung von Verwandtschaft und Freunden von den Hausbesitzern umgesetzt.

Die Verantwortung für die bauliche Gestaltung des privaten Lebensumfelds wird in der Regel nicht auf Architekten

oder Landschaftsarchitekten delegiert. Damit besteht die große Herausforderung im ländlichen Raum, die Vielzahl an Akteuren für Baukultur zu sensibilisieren, ihnen zu zeigen, dass auch sie Baukulturschaffende sind und sich Qualitätsfragen zu stellen haben.

### **Begrenzte fachliche und personelle Kompetenzen und Ressourcen**

Kleinstädte und Dörfer sind in ihrer Gesamtheit wichtige Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturstandorte mit unterschiedlichen Entwicklungsverläufen. Bei größeren Planungs- und Bauvorhaben gelten hier prinzipiell die gleichen Regeln wie in größeren Städten: Die städtebauliche Entwicklung ist Teil der gemeindlichen Selbstverwaltungshoheit, die Gemeinde kann ein breites Spektrum von Planungs-, Kontroll- und Anreizinstrumenten nutzen. Über Bebauungspläne kann sie die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben setzen. Bei Schlüsselvorhaben kann sie Planungswettbewerbe durchführen, um die gute Qualität der gebauten Ergebnisse frühzeitig sicherzustellen. In städtebaulichen Problemgebieten kann sie die Instrumente der Städtebauförderung nutzen, um eine zügige und zielgerichtete Entwicklung anzustoßen. Für wertvolle





Typische Dorfrandsituation in Neulietzegirke

Bausubstanz kann sie öffentliche Fördermittel einsetzen und mit eigenen Investitionen wichtige Vorbildwirkungen erreichen und private Bauherren zur Nachahmung anregen.

Aber die Gemeinde kann nicht überall aktiv sein. Die personelle und finanzielle Kapazität ist meist beschränkt. Daher steht der Instrumentenmix, der in den großen Städten zu Anwendung kommt, faktisch nur sehr begrenzt zur Verfügung.

Den Überblick über die EU-weite Förderpolitik zu haben, erfordert Zeit und Fachkompetenz. Die Durchführung von Bauleitplanverfahren mit den erforderlichen Fachgutachten wie Immissionsschutz, Natur- und Artenschutz usw. stellen eine weitere Herausforderung dar. Die Durchführung von Wettbewerben nach RPW 2013 erfordert Wissen und Erfahrung. Leitfäden und Arbeitshilfen können helfen, aber diese müssen auch verarbeitet und in die lokale Praxis übersetzt werden. Es gibt in den Verwaltungen der Ämter und Kleinstädte kaum Spezialisten für einzelne Sachthemen der Baukultur. In der Regel ist eine Person für alles übergreifend zuständig.

In weiten Teilen der ländlichen Räume gibt es daher nur wenige ortsspezifische Regelungen durch das Baurecht,

durch Entwicklungsplanungen oder durch Förderbestimmungen.

Für Bauvorhaben treten häufig nicht spezifisch auf den Ort bezogenen Vorgaben (z. B. Bebauungsplan oder Gestaltungssatzung), sondern die allgemeinen gesetzlichen Regelungen in Kraft. Nicht gestaltbare Kriterien wie Innenbereich-Außenbereich (§ 34/35 BauGB), naturschutz-, wasserrechtliche und energetische Anforderungen sowie die Frage der Erschließung rücken dann in Vordergrund.

Bei den Bereisungen der Fallbeispiele wurde deutlich, dass der Begriff Baukultur und das Wissen darüber in der Alltagspraxis häufig nicht präsent oder auf das Aussehen von Orten und Gebäuden, auf alte und historische Gebäude, auf die Architektur, den Stil und die Ästhetik eines Gebäudes eingegrenzt werden. Dass zur Baukultur auch die Einbindung des Ortes in die Landschaft, die Kulturlandschaft, die Gestaltung der technische Bauwerke und Infrastrukturen oder auch die Verfahren und Planungsprozesse gehören, ist mit Ausnahmen nicht im Bewusstsein bzw. nicht gelebte Praxis. Damit entspricht das Verständnis von Baukultur in vielen ländlichen Regionen eher dem des Bürgers als dem des Experten.





Garten an der Klostermühle in Boitzenburg

### Exkurs: Akteure der Baukultur

Die unübersehbare Vielzahl unterschiedlicher Aktivitäten und Akteure im Bereich des Planens und Bauens kann im Folgenden nur in einer exemplarischen Auswahl wiedergegeben werden. Landkreise, Städte und Gemeinden sowie in ihrem Auftrag tätige Planer, Entwicklungs- und Sanierungsgesellschaften sowie private Bauherren tragen mit ihrem Beitrag zum Erhalt und zur Entwicklung der Umwelt bei. Bei größeren Bauvorhaben mit interdisziplinärer Zusammenarbeit kommt auch der Innenarchitektur eine verstärkte Bedeutung zu. Landschaftsarchitekten übernehmen ihrerseits ökologische Verantwortung bei der Gestaltung von Landschaftsbildern für die Kulturlandschaften Brandenburg durch die Einarbeitung in Landschaftspläne. Sie begleiten infrastrukturelle Planungsprozesse und zeichnen verantwortlich für städtebauliche und landschaftsplanerische Einbindung von Bauwerken.

Interessant ist der Blick auf die Akteure in den ausgewählten Orten. In vielen Regionen sind es Einzelpersonen und Gruppen aber nicht die typischen Akteure der Baukultur gewesen: Nicht die Baukulturprofis, die das Anliegen des guten Planens und Bauens voranbringen wollen und nicht die Touristiker, die auf die Steigerung der Gästezahlen Wert legen. Die entscheidenden Impulse kommen oft von Akteuren und Netzwerkern aus dem Randbereich des Themas: aus Naturparks, Stiftungen, Kulturvereinen oder LEADER-Aktionsgruppen. Bürgerschaftliches Engagement ist hier eine Möglichkeit für „richtige Menschen an richtigen Stellen“ – die gibt es aber auch in Behörden, Ämtern, Verbänden und anderen öffentlichen Institutionen. Und oft sind es eben auch diese ortsansässigen Akteure, die es schaffen, aus (scheinbar) hemmenden Faktoren fördernde Faktoren zu machen und die z. B. Krisen als Chance verstehen.





*Langer Trödel nach Sanierungsarbeiten in Zerpenschleuse*

#### **Exkurs: Akteure der Baukultur**

Vieles wird aber auch selbstständig gemacht, ohne das Label Baukultur – sei es die Modernisierung des Hotels (Schloss Steinhöfel, Landkreis Oder-Spree), Neuhardenberg, Landkreis Märkisch Oderland) oder die Erneuerung eines Reiterhofes (Gut Behlendorf, Landkreis Oder-Spree). Dies geschieht vielfach aus rein ökonomischen Überlegungen heraus: „Wie kann ich meinen touristischen Betrieb besser am Markt platzieren?“ Vielfach ist die Verwurzelung mit der Heimat dabei eine weitere wichtige Triebfeder. Und die Vernetzung untereinander, die es im ländlichen Bereich noch vielerorts gibt, macht es selbstverständlich, dass regionale Planer und Handwerker eingebunden werden.

#### **Mangel an baukulturellen Leitbildern**

Planen und Bauen in den historischen Strukturen ist wichtig, aber Baukultur kann nicht auf dieses Thema reduziert werden. Auch die kleinen Städte und Dörfer befinden sich

in einem ständigen Transformationsprozess. Historische Schichten werden durch neue Nutzungen (wie z. B. Gewerbeansiedlung, neue Wohngebiete, touristische Einrichtungen, Infrastrukturvorhaben, Energie- und Rohstoffgewinnung) überlagert. Die regionalen Eigenarten werden durch globalisierte Prozesse (EU-Förderung, internationale Standards und Einsparverordnungen) beeinflusst.

Obwohl die neuen Entwicklungen oft großen Einfluss auf die örtlichen Baustrukturen und das ortsnahe Landschaftsbild haben und im Hinblick auf Fragen der Gestaltung und der Einbindung in das Vorhandene besonders sorgfältig geplant werden müssen, verfügen die wenigsten Gemeinden in Brandenburg über ein kommunales Leitbild, in dem die städtebauliche, landschaftsräumliche und architektonische Qualität als Ziel thematisiert wird.

Ein kommunales Leitbild, das Leitlinien aufzeigt, wie mit der historischen Substanz umzugehen ist, wie Neues hinzugefügt werden kann und die Transformation von Altem und Neuem erfolgen kann, kann Orientierung geben, um Einzelvorhaben in ein Entwicklungsleitbild einzuordnen. Gemeinden und Ortsteile wie Wiesenburg und Himmelfort haben solche Leitbilder entwickelt, die über Jahre eine wichtige Orientierung gegeben haben.





Leer stehendes Wohn- und Geschäftshaus am *Langen Trödel* in Zerpenschleuse

Die Herausforderung wird sein, wie zukünftig ein Prozess der Entwicklung von baukulturellen Leitbildern angestoßen und umgesetzt werden kann. Wichtig wird dabei sein, dass diese Leitbilder in einen Diskussions- und Beteiligungsprozess mit den vielen Akteuren der Baukultur eingebunden sind.

### **Bezugnahme auf die Kulturlandschaft**

In ländlichen Räumen sind die städtischen und dörflichen Siedlungsgebiete meist sehr eng auf die umliegende Kulturlandschaft bezogen. Die Landschaft zieht sich entlang der Flüsse bis in die Städte hinein, die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft sind nah.

Fragestellungen wie: Was fügt sich in die Ortslage ein? Was passt in die Landschaft? Was ist regional- oder ortstypisch? Wie wird auf die Landschaft Bezug genommen? Wie sind die Übergänge zwischen Stadt und Landschaft? werden in der Alltagspraxis aber nicht immer mit einer großen Selbstverständlichkeit und mit entsprechendem Nachdruck behandelt.

Vor allem in den Gemeinden mit starkem Bevölkerungsrückgang sind Politik und Verwaltung häufig froh darüber, wenn überhaupt noch gebaut wird. Man will den er-

wünschten Bauvorhaben mit Qualitätsanforderungen keine Steine in den Weg legen. Es gibt zahlreiche gebaute Beispiele, die von einer unzureichenden Sensibilität und fehlenden baukulturellem Qualitätsanspruch zeugen. Diese Aussage bezieht sich auf öffentliche und private Maßnahmen gleichermaßen.

Eine größere Sensibilität wird erforderlich werden, um Stadt und Dorf mit der umgebenden Landschaft als einen baukulturell wichtigen Zusammenhang zu erkennen. Strategien für die Entwicklung der Ränder der Städte und Ortslagen mit ihren Übergängen zu den angrenzenden Landschaftsräumen sind daher von Bedeutung.

### **Sicherung regionaltypischer Bauweisen**

Die besondere Eigenart der ländlichen Räume Brandenburgs lässt sich auch in Zeiten beliebig kopierbarer Baustile und günstiger Baumaterialien noch in den unterschiedlichen regionalen Bauweisen ablesen. Traditionelle Kenntnisse, Methoden und Arbeitsweisen sind gleichermaßen wichtige Treiber für die Baukultur wie neue Materialien, Technologien und Denkansätze.

Regionaltypisches Bauen ist gekennzeichnet durch die Bewahrung der Ursprünglichkeit und die Synthese von





Öffentlicher Raum in Angermünde

Siedlung und Landschaft. Regional unterschiedliche Gestaltungsmerkmale sind abhängig von natürlichen Voraussetzungen und der geschichtlichen Entwicklung, beispielsweise der Bautradition, den vorhandenen Baustoffen in der Region, der Lage des Ortes in der Landschaft, der Typologie sowie der Zeit der Gründung und der Herkunft der Siedler.

Eine Kleinstadt oder ein regionaltypisches Dorf, das sich harmonisch in die Landschaft einpasst, ist für Besucher interessant. Und auch die Bewohner identifizieren sich bekanntlich häufiger mit ihrem Ort.

Die Attraktivität einer historischen Kleinstadt oder eines alten Dorfes findet ihren Niederschlag in einer schlichten Architektur mit ähnlichem Erscheinungsbild in Verbindung mit besonders gestalteten Dominanten. Auch wenn die Gebäude nach funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten errichtet worden sind, findet sich im Detail oft eine hochwertige handwerkliche Qualität, beispielsweise bei den Verzierungen von Fassaden und Türen. Typisch für Brandenburg sind die vielen Feldstein- und Ziegelbauten. Zusätzlich wurde auch mit Holz und Lehm gearbeitet. Ein deutlicher Bruch mit der Tradition erfolgte in den Nachkriegsjahren (Bodenreform, Neubausiedlungen,

Mietshäuser in LPG-Nähe in den 1960er-Jahren) und im verstärktem Maße nach der politischen Wende (Einkaufsmärkte mit standardisiertem Erscheinungsbild und normierten Stellplatzanlagen): Die Vielfalt der zur Verfügung stehenden, beliebigen Baumaterialien und der Wandel gesellschaftlicher Werte führten zu Neubaugebieten mit schicken Eigenheimen an den Ränder der Städte oder Dörfer. Ein regionaler Baustil ist hier nicht mehr erkennbar.

Um regional- und ortstypisches Bauen zu fördern, bedarf es des Wissens über das, was typisch ist.

Damit stellt sich die Frage, wie die vielen Akteure der Baukultur überhaupt Kenntnis über das Orts- und Regionstypische in ihrer Kleinstadt oder ihrem Dorf erhalten. Expertenwissen ist rar, vorliegendes Wissen ist häufig nicht aufgearbeitet und in Leitlinien für regionaltypische Bauweisen übersetzt. Konzepte der Dorferneuerung und -entwicklung, wie sie in Brandenburg in den 1990er-Jahren aufgestellt wurden, hatten das Thema regionaltypisches Bauen auf der Agenda. Neue Dorferneuerungs- und -entwicklungskonzepte werden in Brandenburg heute mit wenigen einzelnen Ausnahmen nur selten aufgestellt. Auch wenn der Wille da ist, für einen Laien ist es nicht



Tabakfabrik Schwedt-Vierraden, Arbeiterhaus und sanierte Fabrikantenvilla

immer einfach, die Grundlageninformationen zu erhalten. Eine gewisse Hilfestellung können Broschüren wie beispielsweise „Dorfentwicklung in Brandenburg“ oder „Grün im Dorf – Gärten und Freiflächen in Brandenburg“ geben, sie ersetzen aber nicht immer die Übersetzung auf den konkreten Ort und die dazu notwendigen Diskussions- und Verfahrensprozesse.

In den Kleinstädten ist im Zuge der Stadterneuerung meist ein guter Planungsstand für die Entwicklung der Kernbereiche geschaffen worden, der in großem Umfang über eine lange Zeit auch Grundlage für die Realisierung von Baumaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich ist und weiter genutzt wird. Allerdings müssen die Planungskonzepte der Kleinstädte fortgeschrieben werden, wo sich die ökonomischen oder demographischen Rahmenbedingungen verändert haben. Das gilt z.B. dort, wo eine Stärkung der Zentrenfunktion des Stadtkerns im Zuge der Stadtsanierung nicht wie angestrebt erreicht werden konnte und neue Nutzungsüberlegungen für Ladenleerstände oder Baulücken erforderlich werden. Hier steht jede Stadt für sich vor der Herausforderung, geeignete Konzepte zu formulieren, könnte aber von einem Erfahrungsaustausch zwischen Städten, die sich in ähnlicher Situation

befinden, profitieren.

Leitfäden, wie „Fahrradfreundliche historische Stadtkerne in Brandenburg“ der AG Historische Stadtkerne (2010) sind gute Beispiele, wie diese Themen im Sinne eines interkommunalen Erfahrungsaustauschs aufbereitet werden können.

Insgesamt besteht noch große Notwendigkeit in den ländlichen Regionen, das Wissen über regionaltypisches und hochwertiges neues Bauen zu verbreiten. Ausstellungen, Informationsbroschüren, Leitfäden sind hierzu gute Formate, sie reichen aber nicht aus. Die Herausforderung wird sein, in der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einen breiten Diskussionsprozess in Gang zu setzen und die örtliche bzw. kommunale Verfahrenskultur umfassend zu optimieren.

### **Funktions- und Bedeutungswandel der brandenburgischen Kleinstädte und Dörfer**

Für die historische Entwicklung der meisten Kleinstädte und Dörfer in Brandenburg bildeten Landwirtschaft und Handwerk die wirtschaftliche Basis. Noch heute können Dörfer nach ihren jeweiligen wirtschaftlichen Schwerpunkten unterschieden werden.





Leer stehendes Stadthaus in Oderberg

### Arbeitsgemeinschaften der Baukultur

Gute Ansätze, den Wert der Ortskerne als eine Besonderheit in den Brandenburger Städten und Dörfern in den Fokus der Diskussion zu stellen, wurden mit der Gründung der *AG Historische Stadtkerne* (Gründung 1992 mit aktuell 31 Mitgliedern) und der *AG Historische Dorfkerne* im Land Brandenburg (Gründung 2005 mit 12 Mitgliedern) initiiert. Mit zahlreichen Veranstaltungen, Veröffentlichungen und Ausstellungen wird auf den baukulturellen Wert der Stadt- und Dorfkerne hingewiesen. Darüber hinaus verfolgen beide Arbeitsgemeinschaften das Ziel, eine nachhaltige Stadt- und Dorfentwicklung zu fördern, die mit der Sanierung historischer Bausubstanz in den Ortskernen, aber auch der harmonischen Eingliederung von Neubauten einhergeht.

Auch viele der brandenburgischen Kleinstädte waren bis in das 20. Jahrhundert Ackerbürgerstädte mit vorwiegend land- und forstwirtschaftlichen Funktionen. Heute haben sich viele der im Mittelalter gegründeten Ackerbürgerstäd-

te zu Zentren des ländlichen Raums mit entsprechenden lokalen oder zentralörtlichen Dienstleistungen entwickelt (Beispiel: Angermünde Landkreis Uckermark, Gransee Landkreis Oberhavel, Uebigau-Wahrenbrück, Landkreis Elbe-Elster).

Neben den durch Land- und Forstwirtschaft geprägten Kleinstädten und Dörfern gibt es eine Reihe nicht landwirtschaftlich geprägter ländlicher Siedlungen. Hierzu gehören Fischersiedlungen, Bergbau- und Glashütten-siedlungen, Handwerker- und Händlerdörfer, Industriestädte und ländliche Kurorte des 18. bis 20. Jahrhunderts.

Die große Mehrheit der brandenburgischen Kleinstädte und Dörfer hat heute jedoch ihre ursprünglich dominante wirtschaftliche Basis wie Landwirtschaft, Fischfang, Handwerk, Produktion und somit an Bedeutung verloren. So ist die Anzahl der landwirtschaftlichen Betriebe erheblich geschrumpft oder häufig ganz aus den Orten verschwunden. Der ehemalige LPG-Standort, den der neue Agrarbetrieb übernommen hat, liegt meist außerhalb des Ortes und hat wenig mit dem Dorf zu tun. Die Beschäftigtenzahlen gingen in der Landwirtschaft erheblich zurück und sind für die dörflichen Beschäftigtenstrukturen in der Regel vergleichbar mit den Zahlen in der Industrie und im



Nach jahrelangem Leerstand wieder eröffnet: Gasthaus zum Grünen Baum in Boitzenburg

Handwerk. In der Lausitz wurde der Bergbau erheblich zurückgefahren. Städte wie Guben und Forst verloren ihre Industrie.

Die einstige ökonomische Basis hat sich jedoch im Ortsbild meist erhalten. Gutshäuser, Bauernhöfe, und zahlreiche Industriedenkmäler prägen bis heute das Aussehen der meisten ländlichen Siedlungen und Kleinstädte in Brandenburg.

Mit dem Verlust oder der Umstrukturierung der Ökonomie wird der ländliche Raum für viele zum Wohnort. In der Folge pendeln viele Arbeitnehmer aus den Dörfern und Kleinstädten in die größeren Städte in Brandenburg, Sachsen oder nach Berlin.

Aber es sind auch Pendlerbewegungen in eine andere Richtung festzustellen. Die Städter zieht es auf das Land. Sie pendeln am Wochenende zu ihren ländlichen Zweitwohnsitzen. Ehemalige Gutshäuser, Bauernhöfe, Schulgebäude, Bahnhöfe oder Gasthäuser wurden umgebaut und werden zumindest temporär für das Wohnen auf dem Lande genutzt.

Diese bewusste Entscheidung für das Land ist häufig auch mit dem Bezug auf die baukulturellen Qualitäten verbun-

den. Viele renovierte Gebäude der *Neuen* sind Vorzeigeprojekte der Baukultur.

Welche Chancen durch die Zweitwohnsitze der Städter für die Baukultur in den ländlichen Räumen bestehen, darüber geben einzelne der untersuchten Fallstudien (z. B. Baruth, Oderberg) bereits Hinweise. Wie diese Potenziale gehoben, systematisch erkannt und genutzt werden können, stellt eine weitere Herausforderung für qualitativ volles Bauen dar.

### **Zuwanderung sichert die Zukunft von Kleinstädten und Dörfern**

Neben der *Landflucht* in die Städte ist auch eine gegen- teilige Tendenz festzustellen. Viele Städter, insbesondere aus Berlin, haben einen Zweitwohnsitz in den ländlichen Räumen Brandenburgs gewählt. Ob in der Uckermark, Prignitz, Lausitz oder im Oderbruch, es war in der Regel eine bewusste Entscheidung für den gewählten Ort und die Landschaft. Nicht alle, aber viele Bürger identifizieren sich mit ihrer neuen Wahlheimat, nehmen am lokalen Leben teil und setzen sich für ihren Ort und die Umgebung ein. Damit können Synergien entstehen. Der Zuzug von Städtern (als Zweit- und als Dauerwohnsitz) in ländliche Räume kann die Kleinstadt oder das Dorf beleben. Die





Wieder eröffneter Dorfladen in Pinnow bei Angermünde

Chancen sollten genutzt werden.

Dies gilt auch für Gemeinden in attraktiven Kulturlandschaften, die von Städtern als Zweitwohnsitz erobert werden. Für Stadtbewohner wird das Leben auf dem Lande in Verbindung mit moderner Infrastruktur und Technik auch in den entferntesten Orten zunehmend interessant. Viele Gemeinden sehen sich jedoch mit den Problemen der Abwanderung junger Menschen und des zunehmenden Leerstandes in den Stadt- und Dorfkernen konfrontiert. Die Gemeinde Wiesenburg (Landkreis Potsdam – Mittelmark) geht als Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Jung oder Neu belebt Alt der Frage nach, welche Bedingungen eine Kommune und private Akteure erfüllen müssen, um neue Mitbewohner zu gewinnen. In Neulietzegörcke (Landkreis Märkisch Oderland) werden über die Internetseite des Dorfes explizit Neu-Kolonisten angeworben. Darüber hinaus bietet der ländliche Raum gute Arbeits- und Entfaltungsmöglichkeiten für kulturelle, soziale und humanitäre Einrichtungen und wird daher gerne von Gruppen entdeckt, die alternative Lebensformen zur Großstadt realisieren wollen. Die Aufnahme solcher Projekte kann Kleinstadt und Dorf beleben.

#### BEISPIELE BIESENTHAL, BARUTH UND VIERRADEN

Die Kita Wukaninchen in Biesenthal (Landkreis Barnim), die vom Verein Wukaninchen e. V. geplant und realisiert wurde und der Tabakspeicher in Schwedt-Vierraden (Landkreis Uckermark) sind Beispiele, die zur Attraktivität der Gemeinde beitragen. Das Baruther Schloss befindet sich im Besitz der Stadt Baruth (Landkreis Teltow-Fläming) und wurde u.a. dem Verein I-KU zur Verfügung gestellt. Neben kulturellen und fachlichen Veranstaltungen des I-KU entstanden in den vergangenen Jahren – mit viel ehrenamtlichem Engagement – gemeinsame, sichtbare Projekte; eines dieser Gemeinschaftsprojekte ist der Weinberg.

#### Gestaltung von Transformationsprozessen

Insgesamt stellt der ökonomische Wandel den ländlichen Raum vor die große Aufgabe der Transformation.



Eiscafé im Zentrum von Oderberg

Landwirtschaftliche Gebäude, Speicher, Förderanlagen und Fabriken werden nicht mehr in ihrer alten Zweckbestimmung benötigt, stehen leer und warten auf eine neue Nutzung. Diese Bausubstanz prägt aber wesentlich die Eigenart und Identität der Kleinstädte und ländlichen Orte. Kernaufgabe wird dabei sein, wie die strukturellen Eigenarten und Qualitäten dieser Bauten gesichert werden und gleichzeitig einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Die Entwicklung von Transformationsstrategien für Dörfer und Kleinstädte mit Funktionsverlusten, unter Sicherung der prägenden städtebaulichen, architektonischen, freiräumlichen und landschaftlichen Strukturen, wird damit zu einer großen Herausforderung.

### **Öffentliche und private Grundversorgung – soziale Anker im ländlichen Raum**

Die Lebensqualität auf dem Land hängt wesentlich von wichtigen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Grundversorgung ab. Die öffentliche Grundversorgung (Schulen, Kindergärten und Gemeindeverwaltung) wird in der Regel vom Staat vorgehalten, geregelt und finanziert, während die private Grundversorgung (Gasthöfe, Dienstleistungseinrichtungen und Läden) kommerziell betrieben

wird.

Viele traditionelle Angebote der öffentlichen Grundversorgung können mittlerweile nicht mehr von den Gemeinden finanziert werden oder sind schlechter geworden. Post, Polizei, Schulen, Kindergärten und Krankenversorgung sind heute fast vollständig aus dem Ortsbild vieler ländlicher Gemeinden verschwunden. Selbst in den Kleinstädten sind weiterführende Schulen oder Berufsschulen keine Selbstverständlichkeit mehr. Viele Wege sind länger geworden, beispielsweise zur Gemeindeverwaltung. Mit dem Verlust dieser öffentlichen Einrichtungen gehen aber auch die Orte des Treffens, der Kommunikation und Identifikation verloren.

Die Sicherung der lokalen öffentlichen Infrastruktur stellt die Gemeinden vor immer größere Herausforderungen.

### **Feuerwehr**

Jede Kleinstadt und viele Dörfer in Brandenburg haben eine eigene Freiwillige Feuerwehr, die ehrenamtlich organisiert und tätig ist.

Die Feuerwehren stellen einen wichtigen sozialen Anker in der Kleinstadt und im Dorf dar, die von technischen Hilfeleistungen bis zum Sommerfeuerwehrfest reichen.





Künstlerhof Thomsdorf, Boitzenburger Land

In vielen Feuerwehren fehlt jedoch der Nachwuchs, die Aktiven werden immer älter. In der Woche sind viele der Mitglieder gar nicht mehr im Ort, da sie über weite Strecken zur Arbeit pendeln.

### **Sport- und Spielplätze**

Zur kommunalen Grundausrüstung zählen Sport- und Spielplätze, die in der Regel auch in kleinen Dörfern vorzufinden sind.

In den letzten Jahren haben viele Kommunen mit entsprechendem Bedarf neue Sportplätze und Hallen gebaut, die von der öffentlichen Hand mit erheblichen Sachzuwendungen unterstützt wurden. (Beispiele: Neubau Sporthalle Heinersdorf, Landkreis Oder-Spree und Seesporthalle in Großbräschen, Landkreis Oberspreewald-Lausitz). Da der größte Teil des Sportangebotes auf dem Land durch die Vereine mit ehrenamtlicher Arbeit vorgehalten und organisiert wird, hat das Folgen: Engpässe in der Finanzierung der Instandsetzung und Unterhaltung der Sporteinrichtungen treten auf. Die Attraktivität lässt nach. Einzelne Sportanlagen werden geschlossen.

Schulgebäude, Feuerwehrrhäuser, Rathäuser und Sport-

plätze gehören wie die Kirche zum Ortsbild. Es gibt gute Beispiele, wo es gelungen ist, Gebäude der öffentlichen Grundversorgung, auch nach deren Funktionsverlust, behutsam und nachhaltig für den Ort zu erhalten (Beispiele Schule in Himmelpfort, Landkreis Oberhavel, Rathaus in Oderberg, Landkreis Barnim). Doch es sind auch hier gewaltige Unterschiede festzustellen: Nachteilig ist es, wenn Neuanlagen an den Ortsrändern nach rein funktionalen Gesichtspunkten gebaut werden – obwohl häufig Gebäudestrukturen im Ortskern brachliegen –, ohne jeglichen Bezug zur Topografie, zur Landschaft und zur regionaltypischen Bauweise (Neue Kreisfeuerwehr-Gerätehalle in Boitzenburg im Außenbereich, neuer Sportplatz von Criewen in unmittelbarer Sichtbeziehung zum Landschaftspark, beide Landkreis Uckermark). Die Gemeinden sollten bei solchen Projekten als gutes Beispiel höhere Maßstäbe der städtebaulichen und architektonischen Qualität berücksichtigen.

### **Einkauf und Gastronomie**

Die Sicherung der privaten Grundversorgung der Landbevölkerung stellt eine wesentliche Herausforderung dar.





Schloss Steinhöfel

Trotz zunehmender Mobilität und der faktischen Übernahme von stationären Versorgungsaufgaben durch das weitmaschige Netz der Lebensmitteldiscounter und teilweise der Tankstellen sind Gasthäuser und Läden sowie sonstige private Dienstleistungsangebote entscheidend für die Zukunft der ländlichen Räume.

Das Angebot an Gaststätten und Läden kann allerdings von der öffentlichen Hand nur indirekt beeinflusst werden. In Brandenburg liegt die Verkaufsfläche pro Einwohner bereits heute deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Die Konkurrenz mit den Lebensmitteldiscountern, Supermärkten und auch Tankstellen ist daher auf dem Land für die kleinen Geschäfte enorm.

Infolgedessen stehen weitere mittelgroße und große Dörfer in Brandenburg, die bereits ohne eigene Schule oder eigenes Pfarramt auskommen müssen, vor der Frage, wann wird das verbliebene Gasthaus oder der Laden geschlossen werden. In vielen kleinen dörflichen Siedlungen ist heute bereits keine örtliche Versorgung mehr vorhanden, und mobile Dienste haben die Lücke geschlossen. Für die örtlichen Baustrukturen bedeutet dies einen Funktionsverlust.

Der noch (oder wieder) vorhandene kleine Dorfladen und

das Gasthaus sind mehr als nur Versorgungseinrichtungen und gelten neben Kirche, Schule und Bürgermeister geradezu als klassische Institutionen einer Gemeinde. Gerade in den kleinen Dörfern war und ist der Gasthof oft der einzige gesellschaftliche Mittelpunkt. Dennoch hat sich die Zahl der Lebensmittelläden und Dorfgasthäuser in den zurückliegenden Jahrzehnten mehr als halbiert. Schließung droht, wenn der Besitzer aus Altersgründen aufhört und die nachfolgende Generation nicht weitermachen will, bei steigenden Personalkosten und anstehenden hohen Renovierungskosten sowie bei Arbeitsbelastung. Auch die Marktmacht der Discounter und Supermärkte an den Stadträndern, einhergehend mit dem Kaufverhalten der bisherigen Stammkunden, hat die Existenzchancen kleiner Dorfgeschäfte gemindert.

Die Herausforderung wird sein, wie die private Grundversorgung zukünftig in den ländlichen Räumen gesichert wird und wie diese durch andere Formen ersetzt werden kann. Einzelne Beispiele gibt es. So wurden in einigen Dörfern der letzte Dorfladen von privaten Investoren, Zusammenschlüssen oder Trägervereinen übernommen und weitergeführt. Aufgegebene Wirtshäuser sind in die Trägerschaft von Dorfvereinen oder sogar der Kommune





Musterhäuser mit Kupferblechverkleidung in Finow

übergegangen und auf diese Weise als dörflicher Treffpunkt wiederbelebt worden. Weiterhin werden mobile Dorfläden, Bestell- und Lieferservice als Alternativen entwickelt. Solche Initiativen benötigen in der Regel Unterstützung.

#### **Verlust der Zentrenfunktion der Kleinstädte und die neue Bedeutung des Wohnens**

In vielen Kleinstädten verlieren die Zentren zunehmend ihre Funktionen der Einzelhandelsnaheversorgung. Dies liegt nicht nur daran, dass die Supermärkte und Einkaufszentren am Ortsrand errichtet werden, die Mittel- und Großstädte ein größeres Sortiment anbieten, sondern auch durch den zunehmenden ECommerce. Der ECommerce ist in den letzten Jahren rasant gestiegen, und die Prognosen lassen weitere Steigerungen erwarten. Der Einzelhandel hat es daher vor allem in den Kleinstädten schwer, die sich lagebedingt in Konkurrenz zu größeren Zentren befinden. Leerstand ist die Folge. Daher müssen für die Ortsmitten neue Funktionen gefunden werden. Häufig wird es das Wohnen sein. Hier kommen im Zuge des demographischen Wandels und des zunehmenden Anteils alter Menschen auch neue Wohnformen in Frage, die die räumliche Über-

schaubarkeit der Kleinstädte nutzen können. Qualitätvolles Wohnen in den Kernlagen der Kleinstädte profitiert von einem qualitätvollen, den verschiedenen Nutzerbedürfnissen angepasstem Wohnumfeld, und damit schließt sich wieder der Kreis zur Baukultur.



Dorfkirche in Blindow

### 2.3 Herausforderung: Weiterbauen im historischen Kontext

Die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen und Bezüge zur Landschaft, die alten Gebäude in ihrem Ensemble mit den Grün- und Freiflächen prägen die Identität des ländlichen Raumes. Es gehört zu den großen Aufgaben der Baukultur, diese Substanz dauerhaft zu sichern. Dies wird aber nur gelingen, wenn sie nutzbar ist, Funktionen hat und der Wertschöpfung dient. Meist wird dies nur gelingen, wenn sie umgebaut, verändert oder mit Gebäuden und Nutzungen ergänzt werden. Das Um- und Weiterbauen im historischen Kontext ist damit eine besondere baukulturelle Herausforderung.

#### Denkmalschutz und Nutzung

Ziele von Denkmalschutz und Denkmalpflege sind es, Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte und prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes Brandenburg zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Die Denkmäler, die historische Bausubstanz und die historisch gewachsenen Ensembles prägen so die Identität und Eigenart der Dörfer und Kleinstädte. Diese

soll erhalten und weiter gestärkt werden.

Alte Bausubstanz kann am besten erhalten werden, indem neue passende Nutzungen ermöglicht werden und stil- und materialgerechte Baustoffe wie Holz, Lehm und Stroh zum Einsatz kommen.

Bei An- und Umbauten an Baudenkmalen und Neubauten in der Nähe von Denkmalen muss die Ensemblewirkung beachtet werden, damit gehen Beschränkungen in der Lage und Baumasse einher.

Viele historische Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an lichter Höhe, Belichtung, Barrierefreiheit, Energieeffizienz oder Brandschutz. Das Finden von neuen Nutzungen und die Umwandlung von ehemaligen Fabrikgebäuden, Speichern, Werkstätten, Ställen und Scheunen, Herrenhäusern und Schlössern oder Gesellschaftsbauten stellt die Eigentümer in ländlichen Räumen, die nicht durch eine große Immobiliennachfrage geprägt sind, vor erhebliche Herausforderungen.

Zum einen sind es die finanziellen Mehrbelastungen, zum anderen sind es die Einschränkungen aufgrund der begrenzten Umbau- und Anpassungsmöglichkeiten. Umbau und Revitalisierung der Denkmäler werden durch die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit und durch ein-





Gasthaus zum Grünen Baum in Boitzenburg

zelne Förderprogramme – die im Vergleich zur Größe der Aufgabe äußerst knapp ausgestattet sind – unterstützt. Der neu eingerichtete Haushaltstitel Denkmalhilfe stellt so einen Ansatz dar. Aufgrund der finanziellen Ausstattung (250 000 Euro für 2015, weitere 500 000 Euro im Jahr 2016) bleibt er jedoch lediglich ein „Tropfen auf den heißen Stein“.

Unterstützung geben Stiftungen und Vereine, die sich ehrenamtlich um Denkmale kümmern. Es handelt sich aber nur um eine Unterstützung, umfassend saniert sind sie dann noch nicht.

In der Regel ist bei öffentlichen Bauherren ein Bewusstsein für die Erhaltung des Kulturerbes feststellbar. Auch wird frühzeitig versucht, Konflikte mit zu entwickelnden innovativen und nutzungsbedingten Lösungen zu vermeiden resp. frühzeitig einen Konsens im Rahmen von Abwägungsprozessen herzustellen. (Beispiel Großräschen, Haus der Landwirtschaft)

Häufig setzen sich Architekten und Planer für qualitativ hochwertige Sanierung und für innovative Architekturformen bei der Ergänzung ein, die sich den historischen Kontext einfügen.

Die Erhaltung der historischen Bausubstanz ist eine wesentliche Zielsetzung für die Sicherung der Identität der Kleinstädte und Dörfer. Sie erfordert aufgrund der Menge, aber auch aufgrund der Diskrepanz zwischen Erhalt historischer Substanz und neuen Nutzungsansprüchen erhebliche Aufwendungen. Damit sind die Besitzer eines Denkmals häufig finanziell überfordert. Strategien, die den Erhalt der historischen Substanz und gleichzeitig die zeitgemäße Nutzung ermöglichen, sind daher erforderlich. Das setzt eine gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen dem Denkmalbesitzer und -nutzer, der Gemeinde und der Denkmalpflegebehörde voraus. Dabei sind nicht immer das Detail, sondern vor allem die Ensemblewirkung und das Gesamterscheinungsbild von Bedeutung. Die Herausforderung wird sein, realisierbare Lösungswege zu finden.

### Sanierung historischer Gebäude

Gute Sanierungen stellen hohe Anforderungen an Bauherren und Bauausführende. Die Sanierung von historischen Gebäuden erfordert in der Regel nicht nur höhere finanzielle Aufwendungen, sondern vor allem Zeit und einen langen Atem. Weiterhin bedarf es des Sachverständes, um



Schwarzes Brett im Kunsthandwerkerhof Thomsdorf, Gemeinde Boitzenburger Land

den baukulturellen Wertes des Gebäudes zu würdigen. Bei knappen Mitteln müssen die prägenden, wertgebenden Strukturen herausgearbeitet werden. Folgenutzungen müssen gefunden und das Gebäude auf diese zugeschnitten werden. Bei öffentlich nutzbaren Gebäuden werden nicht nur Energieeffizienz und Brandschutz, sondern auch Barrierefreiheit eine besondere Rolle spielen. Die nachhaltige Unterhaltung und der Betrieb müssen ebenfalls gewährleistet werden. Die nachfolgenden Beispiele geben einen Einblick in die große Zahl der in den zurückliegenden Jahren sanierten Gebäude und machen damit deutlich, wie groß und unterschiedlich das bewahrte baukulturelle Erbe noch ist.

Von der Stadt Gransee konnte die letzte vollständig erhaltene barocke Hofanlage eines Ackerbürgers vor dem Abriss gerettet werden. Das nach dem Stadtbrand 1710 errichtete Ensemble wurde einfühlsam instandgesetzt, modernisiert und ergänzt. Ein zusätzlicher Wintergarten im rückwärtigen Bereich ermöglicht zeitgemäße Wohnungsgrundrisse im historischen Bestand.

### Beispiele behutsam sanierter historischer Gebäude

Eine ortsbildprägende, typisch brandenburgische Hofanlage des 19. Jahrhunderts, der alte Gasthof Gutengermendorf (Landkreis Oberhavel), wurde nach langem Leerstand saniert und unter Beachtung denkmalpflegerischer Grundsätze weitgehend im ursprünglichen Zustand wiederhergestellt.

Bei dem ehemaligen Gutshaus zum Gut Wilmersdorf (Landkreis Oder-Spree) handelt es sich um ein außerordentlich ortsbildprägendes Gebäude aus dem späten 17. Jahrhundert von regionaler architektur- und kulturgeschichtlicher Bedeutung. Sein historischer Zustand wurde unter Beachtung denkmalpflegerischer Grundsätze weitgehend wiederhergestellt, ohne eine zeitgemäße Nutzung zu verhindern. Der zweistöckige Fachwerkbau mit Krüppelwalmdach war fast vollständig dem Verfall preisgegeben und bereits für den Abbruch vorgesehen. Das Gutshaus wurde mit hohem Aufwand qualitativ saniert und somit für die Region erhalten.





Bildungs- und Begegnungsstätte Schloss Trebnitz

Die materialgerechte Restaurierung einer Scheune in Feldstein- und Ziegelbauweise in Ihlow (Landkreis Märkisch Oderland) ermöglichte die Umnutzung in Wohn- und Atelierräume. Das Dach ist in regionaltypischer Bauweise mit neuen Ton-Biberschwanzziegeln eingedeckt. Türen und Tore mit Lichtöffnungen in individueller Holz-Glas-Ausführung werden durch selbst gefertigte Holzskulpturen künstlerisch bereichert. Bei der Beurteilung des Projektes Offene Höfe Ihlow (Regionaltypisches Bauen, 2. Preis in der Kategorie Umnutzung) wurde die frühe Realisierungsphase (ab 1995) berücksichtigt, da die heutigen energetische Anforderungen noch nicht galten. Zusätzlich entstand eine anspruchsvolle Neugestaltung des Hofraumes in regionaltypischer Raumaufteilung mit Feldsteinpflasterflächen und buchsgefassten Blumenrabatten unter Verwendung traditioneller Kulturpflanzen. Baukulturelle Werte finden sich auch in Gebäuden des 20. Jahrhunderts. Der Eberswalder Stadtteil Finow (Landkreis Barnim) besitzt mit der Messingfabriksiedlung ein mitunter verkanntes baukulturelles Erbe.

Mit der denkmalgerechten Sanierung des außergewöhnlichen Wasserturms, der Werkswohnungen, des Torbogenhauses und der 1931/32 erbauten acht bemerkenswerten Musterhäuser mit neuartigen Kupferblechverkleidungen gelang es nicht nur zeitgemäßen Wohnstandard herzustellen, sondern auch die qualitätvolle Architektur zu bewahren. Der Wasserturm Finow wurde 1917/18 nach einem Entwurf von Paul Mebes erbaut. Er ist das Wahrzeichen der markanten brandenburgisch-preußischen Industriesiedlungen im Finowtal. Im Jahr 2003 begann die Stadt Eberswalde mit der Revitalisierung des seit Jahrzehnten leer stehenden, funktionslosen und einsturzgefährdeten Industriedenkmals. Der lang andauernde Prozess der Wiederbelebung der Landmarke wurde in besonderer Weise durch das starke Bürgerengagement des Fördervereins Finower Wasserturm und sein Umfeld e. V. getragen. Im Jahr 2011 erhielt das Projekt eine Anerkennung im Rahmen des Brandenburgischen Baukulturpreises insbesondere für das Bürgerengagement für die Erhaltung und Öffnung des historisch wertvollen Gebäudes für Besucher.



Dorfkirche in Steinhöfel

### Wert historisch gewachsener Siedlungs- und Freiflächenstrukturen

In vielen Mittel- und Kleinstädten sind nicht die einzelnen Gebäude, sondern das Ensemble ganzer Straßenzüge, Plätze oder historische Ortszentren prägend und identitätsstiftend.

Aber nicht nur Siedlungs-, sondern auch Freiflächenstrukturen stellen baukulturelle Qualitäten dar. Die Ränder der gebauten Siedlungen mit ihren Übergängen zur Landschaft sind wichtige Visitenkarten bei der Annäherung. Nicht das Einzelobjekt, sondern die Abfolge von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Gärten, Obstwiesen und landwirtschaftlichen Flächen ist wichtig und stellt die Unverwechselbarkeit her. Der Blick auf das Ensemble gewinnt zunehmend Bedeutung, wenn bei knappen Ressourcen die Qualitäten gesichert werden sollen.

Die Herausforderung wird auch zukünftig darin bestehen, die historischen Siedlungs- und Freiflächenstrukturen auch auf der praktischen Umsetzungsebene zu erhalten und nachhaltig zu sichern. Gerade bei Ensembles ist es wichtig, bei der baulichen Gestaltung keine großen Ausreißer vorkommen zu lassen. Entsprechend sind die Steuerungsinstrumente einzusetzen.

### Die Kirche im Dorf lassen

Brandenburg ist reich an herausragenden Kirchen. Alleine in den ländlichen Räumen gibt es mehr als 1500 Stadt- und Dorfkirchen, die es zu sanieren und instandzuhalten gilt. Über 90 % stehen unter Denkmalschutz und stellen ein unersetzliches baukulturelles Erbe dar. Die Kirchen sind Orte der Kultur und der Begegnung. Ihre Bedeutung im Ortsbild ist unstrittig, sie übernehmen nicht nur durch ihre Baugestalt eine profane und identitätsstiftende Funktion für den Ort.

Einen bedeutenden Beitrag für die Sanierung haben die Landeskirchen in den vergangenen Jahren geleistet und wurden dabei maßgeblich von Land und Bund unterstützt. Damit die Kirche im Ort erhalten bleibt, gibt es zunehmend Kooperationen zwischen Kommunen und Landeskirchen und zahlreichen bürgerschaftlichen und gemeindlichen Initiativen und Vereinen, die sich für die Rettung der Dorfkirchen einsetzen. Beispiel sind die Stadt Prenzlau OT Blindow und die Stadt Schwedt/Oder OT Vierraden (Landkreis Uckermark), Baruth (Landkreis Teltow-Fläming), Wandlitz/Basdorf (Landkreis Barnim), Neulietzegörcke und Wulkow bei Neuhausen (Landkreis Märkisch-Oderland, Steinhöfel und Heinersdorf (Landkreis Oder-Spree) und der





Dorfkirche in Dedelow

Förderverein Alte Kirchen Berlin-Brandenburg. Insgesamt gibt es 290 Fördervereine und Kirchen-Initiativen in Brandenburg.

Durch das hohe Engagement sind in Brandenburg bisher nur wenige Kirchen geschlossen und für nicht sakrale Zwecke umgewidmet worden (z. B. Werder/OT Petzow, Landkreis Potsdam-Mittelmark).

Dennoch wird aufgrund der hohen finanziellen Belastungen für die Instandhaltung bei gleichzeitiger Abnahme der Mitgliederzahl in den Kirchengemeinden auch in Zukunft eine Herausforderung sein, die Kirchen kirchlich und auch weltlich zu beleben. In den Großstädten sind hierzu bereits einige Erfahrungen gesammelt worden. Das Spektrum reicht von Kulturorten, Veranstaltungs- und Versammlungsräumen, Museen und Ausstellungsräumen. In den Niederlanden werden Kirchen auch für Gastronomie und Geschäfte umgenutzt.

#### **Baukultur und Tourismus**

Dass die Erfolge der Stadtsanierung in Städten des Denkmalschutzprogramms von Touristen und von Einheimi-

schen sehr bewusst wahrgenommen werden und bei der konkreten Reiseentscheidung eine Rolle spielen, zeigt ein aktuelles Forschungsvorhaben, das sich mit der regionalen Baukultur als Chance für den ländlichen Tourismus befasste.

Die Studie „Regionale Baukultur und Tourismus“ kommt zu dem Ergebnis, dass regionaltypische, hochwertige Gebäude und Ensembles zu einer deutlichen Attraktivitätssteigerung der Urlaubsdestinationen führen. Touristische Einrichtungen in regionaltypischen Gebäuden – ob modern oder historisch – werden in der Regel besser besucht als andere Objekte. Auch die Befürchtung, Modernisierungen oder einschneidende Umbauten könnten zu Umsatzeinbußen führen, kann laut der Untersuchung der Beispiele klar widersprochen werden. So haben sich durch qualitativ hochwertige Umbauten mit regionalem Bezug die Gästezahlen deutlich erhöht. Alle Beispiele zeigen: Tourismus wird durch gutes Bauen unterstützt. Es gibt Regionen, die Baukultur gezielt für die Tourismusförderung einsetzen.



Gutshofanlage Behlendorf, der sogenannte Schinkelhof, mit saniertem Herrenhaus

### Umgang mit dem historischen Erbe

Die Schlösser, Parks, historischen Stadt- und Ortskerne sind eine wichtige Ressource für die touristische Entwicklung in Brandenburg. Aktuelle Studien belegen, dass neben den natur-räumlichen Gegebenheiten das Reiseziel Brandenburg zunehmend wegen seiner Schlösser- und Parklandschaften angesteuert wird. Die Schlösser, Gärten und historischen Stadt- und Ortskerne werden daher nicht nur aus denkmalpflegerischen, sondern auch aus wirtschaftlichen Gründen restauriert. Als Ensemble ziehen sie die Besucher von den Metropolregionen Berlin und Hamburg in die ländlichen Räume. Der Erhalt des historischen Erbes trägt zugleich zur Attraktivität des Wohnumfeldes für die Bürger bei.

### Komplexe Verfahren

Die große Herausforderung für Kleinstädte, Ämter und Gemeinden in Zusammenarbeit mit den lokalen Akteuren ist dabei, dass es sich nicht nur um die Sanierung eines Einzelobjektes handelt, sondern das Ensemble insgesamt als baukulturelle Aufgabe verstanden wird und die Eigentümer und Akteure sich gemeinsam über Ziele und Maßnahmen verständigen.

Aber nicht nur das Ensemble, sondern auch die gute Sanierung des Einzelobjektes stellen hohe Anforderungen an Bauherren und Bauausführende. Die Sanierung von historischen Gebäuden erfordert in der Regel nicht nur höhere finanzielle Aufwendungen, sondern vor allem Zeit und einen langen Atem. Weiterhin bedarf es des Sachverständigen um den baukulturellen Wertes des Gebäudes. Bei knappen Mitteln müssen die prägenden, wertgebenden Strukturen herausgearbeitet werden. Folgenutzungen müssen gefunden und das Gebäude auf diese zugeschnitten werden. Bei öffentlich nutzbaren Gebäuden werden nicht nur Energieeffizienz und Brandschutz, sondern auch Barrierefreiheit eine besondere Rolle spielen. Die nachhaltige Unterhaltung und der Betrieb müssen ebenfalls gewährleistet werden.

Bei zahlreichen Sanierungen von größeren Gebäuden und Ensembles werden Fördermittel in Anspruch genommen. Dabei gibt es häufig einen Mix aus unterschiedlichen Fördertöpfen für bauliche, freiraumbezogene, kulturelle oder bildungsbezogene Maßnahmen.

Projekte mit Fördermix sind äußerst schwierig zu steuern, da Fördermittelfristen, Zweckbindungen, Zuwendungsempfänger, Vergabe- und Abrechnungsmodi häufig un-





Gutshofanlage Behlendorf

terschiedlich sind. Die Projektentwicklung stellt es damit vor erhebliche Herausforderungen an die Steuerung und erschwert die Verfahren. Eine Vereinfachung wäre hilfreich.

### **Integrierte Entwicklungs- und Betreiberkonzepte**

Über 800 Schlösser, Gärten und Herrenhäuser stellen in Brandenburg ein bedeutendes bauliches und kulturelles Potenzial und gleichzeitig eine finanzielle Herausforderung dar. Prominente Beispiele wie Schloss Neuhausen und Schloss Rheinsberg sind Ankerpunkte für eine wirtschaftliche Entwicklung und für die Schaffung von Arbeitsplätzen (Gastronomie und Hotelwesen, Dienstleistungen und Baugewerbe) in strukturschwachen ländlichen Räumen. Diese Entwicklungen können ein Standbein für die wirtschaftliche Entwicklung sein, müssen aber in breiter angelegte Konzepte integriert sein, die beispielsweise auch die Themen Wohnen und Infrastruktur umfassen und bewusst mit dem Aspekt der baulichen Qualität umgehen. In der Regel bedarf es kluger, integrierter Konzepte, um diese strukturprägenden Baudenkmäler nicht nur zu sanieren, sondern auch längerfristig zu nutzen. Ein saniertes Gebäude bedarf neben der kontinuierlichen Instandhaltung nach zwei bis drei Jahrzehnten wieder einer General-

überholung.

Der Erhalt dieser Bausubstanz bedarf damit nicht nur eines Sanierungskonzeptes, sondern auch immer eines Betreiberkonzeptes. Damit die Stadt, das Dorf und der Tourismus von den Schlössern und Herrenhäusern, von den Ortskernen sowie Parks und Freianlagen profitieren, müssen diese zugänglich sein und in das öffentliche Wegenetz mit eingebunden sein. Die Betreiberkonzepte sind unabdingbar. Insofern besteht die Notwendigkeit, vorab integrierte Entwicklungs- und Betreiberkonzepte zu erstellen. Hierfür fehlt häufig das Geld.

Die Sanierung der Schlösser, Herrenhäuser, Parks und Gärten, die Herstellung der Kerne, die Stärkung der Bezüge untereinander und in die Landschaft stellen aufgrund der Komplexität hohe Anforderung an die Verfahren. Diese müssen entwickelt, kommuniziert und verhandelt werden.





Platzgestaltung in Angermünde

## 2.4 Herausforderung: Baukultur und öffentlicher Raum

### Der öffentliche Raum der Innenstädte

Das Ziel der Stadtentwicklung ist die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Die Innenstädte sollen gestärkt werden, der Landschaftsverbrauch an den Rändern eingedämmt werden. Die Stadt der kurzen Wege, Nutzungsmischung und vielfältige Formen des Wohnens in der Innenstadt sind wichtige Ziele der Innenentwicklung. Der öffentliche Raum stellt bei der Innenentwicklung eine wichtige Stellschraube dar. Die Funktionalität und Gestaltungsqualität von öffentlichen Plätzen, Straßen und Grünanlagen spielen eine entscheidende Rolle darüber, ob die Innenstadt von der Öffentlichkeit akzeptiert und angenommen oder nur als Transitraum durchquert wird. Mangelnde Ausleuchtung, ungepflegte Pflanzungen und beschädigte Wegebeläge oder Bänke führen dazu, dass um diese „Ecken“ lieber ein Bogen gemacht wird. Ein qualitativ gestalteter öffentlicher Raum ist attraktiv und trägt wesentlich zur Aufwertung der Innenstädte bei. Zahlreiche Innenstädte Brandenburgs wurden in den letzten 20 Jahren mit erheblichen Summen saniert und

aufgewertet, der öffentliche Raum mit den Markt- und Stadtplätzen sowie den angrenzenden Straßenräumen neu gestaltet. Die Qualifizierung des öffentlichen Raumes war in vielen Städten auch ein Impuls für die Sanierung angrenzender öffentlicher und privater Gebäude. Trotz Baulücken und leer stehender Gebäude hat sich vieles in den Innenstädten getan.

Aufgrund der Konkurrenz mit den Einkaufszentren an den Stadträndern und dem zunehmenden ECommerce unterliegen die Innenstädte mit dem Rückgang des Einzelhandels einem Funktionsverlust. Der Marktplatz ist weniger der Ort des Austausches von Waren, sondern wird mehr und mehr zum Begegnungsort, an dem Openair-Veranstaltungen stattfinden und gastronomische Angebote sich konzentrieren. Die Herausforderung wird für viele Innenstädte sein, darüber hinaus neue Funktionen für die Innenstädte zu definieren. In den Kleinstädten wird es das Wohnen sein; das niedrige „ländliche“ Bodenpreisniveau kann dabei ein Standortvorteil gegenüber der größeren Stadt und der Berliner Umlandgemeinde sein. Innenstadtwohnen für junge Familien und Ältere attraktiv zu machen, ist eine Herausforderung, aber auch gleichzeitig eine Zu-





Stadthafen Senftenberg

kunftsperspektive für die Innenstädte. Der öffentliche Raum ist damit nicht nur Raum für die Besucher, sondern auch für die Bewohner. Sichere Wege, Spielplätze, hochwertige Stadtplätze sowie einladende Grünflächen müssen bereitgestellt werden, um die Innenstädte der Kleinstädte als attraktive Wohnstandorte zu stärken. Ggf. gehört auch eine passgenaue, auf die speziellen Versorgungsbedürfnisse der Bewohnergruppen zugeschnittene Infrastruktur dazu.

Die Qualifizierung des öffentlichen Raumes unter Berücksichtigung der Wohnfunktionen bleibt eine der wesentlichen Herausforderungen für die Entwicklung der Innenstädte, damit sie eine Alternative zum Einfamilienhaus am Stadtrand darstellt.

### **Der öffentliche Raum der Vororte und Ränder der Städte**

Aber die Marktplätze und die angrenzenden Straßen sind nur ein Teil des öffentlichen Raumes in den Städten. Das Grundgerüst des öffentlichen Raumes besteht auch aus den Zufahrts- und Durchgangsstraßen mit erheblichen Verkehrsbelastungen, aus den untergeordneten Erschließungsstraßen der Wohn- und Gewerbegebiete, die Stell-

platzanlagen sowie Grünflächen und kleinen Plätze. Die Herausforderung wird sein, diese mit einfachen Mitteln weiter zu qualifizieren und nach der Anlage deren Pflege und Unterhaltung zu gewährleisten. Der öffentliche Raum stellt das Grundgerüst dar, Barrieren müssen abgebaut werden. Das Auto wird im ländlichen Raum weiterhin eine wichtige Rolle spielen, gleichzeitig soll der Radverkehr gefördert werden.

Wie dies mit geringem Mitteleinsatz gelingen kann, wird eine wesentliche Herausforderung sein.

### **Werterhalt des öffentlichen Raumes – Pflege und Unterhaltung**

Mit den Investitionen in den öffentlichen Raum wurden in den letzten zwei Jahrzehnten erhebliche Werte geschaffen. Die ausreichende Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Räume der Städte und Dörfer stellt die Gemeinden vor erhebliche finanzielle Herausforderungen. Für den Werterhalt müssen erhebliche Summen kontinuierlich aufgebracht werden. Nach fünf bis zehn Jahren Nutzung müssen Spielplätze, nach 20 Jahren Parkanlagen grundlegend saniert und entsprechende Rücklagen gebildet werden.



Ortsdurchfahrt in Neuhausen

### Wasserlagen

Die Städte wenden sich ihren Wasserlagen zu. In einem gewässerreichen Land wie Brandenburg gehört daher auch die Gestaltung am Wasser zu einer baukulturellen Herausforderung, die es zu meistern gilt. In der Vergangenheit waren Wasserlagen häufig Rückseiten, sie dienten dem Transport von Waren oder der Entsorgung. In den neu entstehenden Seenlandschaften der Lausitz war es der Tagebau, der Staub und Lärm verursachte. Der Trend kehrt sich um. Die Rückseiten werden zu den begehrten Lagen. Eine strukturelle Neuorientierung der Städte ist in der Regel nicht einfach und bedarf einer umfassenden Strategie. Die Zukunftsaufgabe für die Baukultur wird darin bestehen, wie zukünftig – abgesehen von besonderen Leuchtturmprojekten – die Wasserlagen in den Städten und Dörfern mit einfachen Mitteln erlebbar gemacht werden können. Dies erfordert gute Konzepte und häufig auch Durchsetzungsvermögen, da zahlreiche Wasserlagen privatisiert wurden.

### Stadthafen Senftenberg (Landkreis Oberspreewald-Lausitz)

Nach einer Bearbeitungs- und Realisierungszeit von vier Jahren wurde der Stadthafen im Jahr 2013 eingeweiht; es zeichnet sich bereits nach einjährigem Betrieb ab, dass die Herausforderung zukunftsweisend bewältigt wurde. Dadurch, dass der Hafen mehr leisten sollte als ein reiner Funktionshafen und von Beginn an als baukulturelle Aufgabe verstanden wurde, ist es gelungen, einen Ort zu schaffen, der schneller als erhofft zum urbanen Erlebnisort der Senftenberger und der Besucher der Region wurde. Die Verbindung von moderner Architektur mit einem hochwertigen, öffentlich zugänglichen Platz am Wasser hat nicht nur das Quartier nachhaltig aufgewertet. Der Stadthafen dient als Motor für die urbane Neudefinition und Weiterentwicklung der Stadt. Darüber hinaus wurde das Infrastrukturprojekt zum neuen Wahrzeichen in einer sich stetig weiterentwickelnden Tourismusregion. Die Stadt Senftenberg plant derzeit weitere städtische Nutzungsfelder rund um den Hafen.





Straßen- und Brückenerneuerung Mühlenweg in Boitzenburg

## 2.5 Herausforderung: Baukultur und technische Infrastruktur

### Mehrfachcodierung monostrukturierter Infrastruktur

Die Infrastruktur in ländlichen Räumen wie Straßen, Kanäle, Brücken, Freileitungen und Umspannwerke, Wirtschaftswege der Land-, Forst- und Wasserwirtschaft, Grabensysteme, die Anlagen der Regenwasserbewirtschaftung oder die Hochwasserschutzanlagen prägen das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig. Sie beeinflussen auch die Nutz- und Erlebbarkeit des ländlichen Raumes. Vor dem Hintergrund des weiteren Ausbaus der Infrastruktur wird der gestalterische Umgang mit Straßenbauten, Rekultivierungen bis zu Freileitungen zu einer der zentralen Herausforderungen der Baukultur.

Die Planung und der Betrieb technischer Infrastruktur führen häufig ein Eigenleben, die nicht mit den Belangen der Stadt- und Ortsentwicklung verbunden ist.

Bei Ausbauvorhaben und Neubau von technischer Infrastruktur kommen zahlreiche Instrumente wie z. B. die Umweltverträglichkeitsprüfung oder der landschaftspflegerische Begleitplan zur Anwendung. Diese Instrumente

werden als Prüfinstrumente der Umweltverträglichkeit eingesetzt, sie werden in der Praxis meist nicht als Gestaltungsinstrumente der landschaftlichen und gebauten Umwelt verstanden.

Ansatzpunkte, die technische Infrastruktur als Gestaltungsaufgabe zu verstehen, die im *Huckepack* die baukulturellen Anforderungen integriert, gibt es in den ländlichen Räumen reichlich.

- Übergeordnete Straßen durch die Städte, Dörfer und Landschaften prägen nicht nur den bebauten Raum, sondern auch die Umgebung. Die Abstimmung der Entwurfsgeschwindigkeit auf das städtebauliche Umfeld, die Reduzierung von Querschnitten zur Geschwindigkeitsminderung, die Beachtung von Topografie und übergeordneten Sichtbeziehungen, die Gestaltung der Nebenflächen als Aufenthaltsräume, die Verwendung von ortsangepassten Materialien, die Pflanzung von Straßenbäumen, die auch mit der Straße eine gestalterische Einheit bilden, sind Ansatzpunkte.

- Hochwasserschutzanlagen bestimmen das Erscheinungsbild der Landschaft und in städtischen Räumen auch die Erlebbarkeit der Wasserlage. Deiche werden gebaut, um Hochwasserschutz zu sichern, sie sind aber auch kilo-



Ortsdurchfahrt Hardenbeck, Boitzenburger Land

meterlange Landschaftsskulpturen, von denen aus die Landschaft erlebbar ist.

- Forstwege, Wege der Land- und Wasserwirtschaft können nicht nur der Erschließung dienen, sondern sie bilden ein Netz, wie aus den Dörfern und Städten heraus die umgebende Landschaft erlebbar ist.
- Mit der Rekultivierung der Rohstofflandschaften (Braunkohle, Kies) werden neue Kulturlandschaften entwickelt, auch diese sind als eine baukulturelle Aufgabe zu verstehen.
- Bahntrassen stellen Barrieren im Raum dar und trennen Landschaften und Stadtquartiere voneinander. Bahnhöfe sind Orte des Ankommens, an denen die Besucher im Empfang genommen werden und nehmen somit einen wichtigen Stellenwert im öffentlichen Raum ein. Die Herausforderung wird darin bestehen, wie Planungsprozesse organisiert werden können, damit monofunktional geplante Infrastrukturen mehrdimensionaler und baukulturell aufgewertet werden können. Hierfür die geeigneten Stellschrauben zu finden, die Fachplaner der Infrastruktur einzubinden und im Huckepack die Baukultur zu verbessern, wird eine wichtige Aufgabe werden. Insbesondere der Straßenraum, der die Städte und Dörfer

maßgeblich prägt und sie miteinander verbindet, wird dabei im Fokus stehen.

### **Straßenneubau – Straßenumbau**

Mobilität ist eine zentrale Anforderung im ländlichen Raum. Wenn die Mobilität eingeschränkt wird, dann wird auch die Lebensqualität eingeschränkt. Aber die uneingeschränkte, auf private PKW-Benutzung fokussierte Mobilität bedeutet nicht nur Lebensqualität, sie kann die Lebensqualität in den Städten und Dörfern einschränken und die Landschaften verschandeln. Die Leichtigkeit des Verkehrs, determinierte Entwurfsgeschwindigkeit, Kurvenradien und Fahrbahnbreiten ergeben sich aus der Logik des Verkehrs. Jedoch haben Städte und Dörfer meist eine unterschiedliche Logik, die nicht immer zusammenpasst. Die Herausforderung wird sein, wie diese beiden Seiten zusammenkommen.

In ländlichen Räumen wird das Auto weiterhin eine zentrale Rolle einnehmen, es muss aber soweit gebändigt werden, dass die Identität des öffentlichen Raumes nicht beeinträchtigt wird. Straßen sind für die Autos da, aber auch für die Anwohner, Besucher, Radfahrer, für Senioren und Kinder.





Fuß- und Radweg am Ortsrand von Baruth/Mark

Straßenräume dürfen daher nicht sektoral, sondern müssen mehrdimensional gedacht und gestaltet werden. Dabei sind die städtebaulichen Strukturen und die Freiräume mit einzubeziehen. Die Nebenräume der Fahrbahn sind nicht ein Beiwerk, sondern prägen durch die Materialwahl, Linienführung, Ausstattung mit Grün und Straßenbäumen, Breite der Geh- und Radwege maßgeblich den Straßenraum.

Die Herausforderung wird im ländlichen Raum darin bestehen, die Mobilität zu ermöglichen und gleichzeitig den Straßenraum als Begegnungszone des Ortes zu verstehen. Dies erfordert neue ressortübergreifende Kooperationen.

## 2.6 Herausforderung: Landschaft als grüne Infrastruktur

### Kulturlandschaft als Identitätsraum in Veränderung

Die Landschaft ist in Brandenburg wie auch in Europa ein vom Menschen geschaffenes Produkt. In der Kulturlandschaft überlagern sich naturräumliche, kulturelle und auch ökonomische Prozesse. So wurde die Landschaft über Jahrhunderte geprägt und auch ständig verändert. Solche

Veränderungen sind aber nicht allumfassend, sondern es sind immer Spuren der Geschichte in ihr. Dieser Prozess der naturräumlichen Vorprägung und der kulturellen Veränderungen machen wesentlich die Eigenart der brandenburgischen Kulturlandschaft aus.

Die Wertschätzung der Kulturlandschaft bildet sich in ihr ab, dabei prägt die Kulturlandschaft auch wesentlich das Image von Regionen und die Lagequalität von Dörfern und Kleinstädten. Stadt, Dorf und die umgebende Landschaft bilden eine Einheit.

Die besondere baukulturelle Herausforderung wird sein, wie die Qualitäten und die Identität der Kulturlandschaften zukünftig gesichert und bewahrt und gleichzeitig Veränderungen, neue Anforderungen und Nutzungen in ihr integriert werden können. Veränderungen entstehen durch die landwirtschaftliche Produktion, mit der Energiewirtschaft in der Landschaft, bei Bauwerken an den Rändern der Dörfer und Städte. Es stellt sich damit die Frage, wie diese Veränderungen in die Kulturlandschaften integriert werden können.

Die Planungsinstrumente wie die UVP, die SPA- und FFH-Verträglichkeitsprüfungen untersuchen die Wirkungen, es sind aber keine Instrumente der Landschaftsgestaltung.



Orangeriegarten Schloss Neuhausen

Die Eingriffsregelung wird in der Praxis nicht als Instrument der Gestaltung von Landschaften und innerstädtischen Grünräumen verstanden. Die Herausforderung wird sein, wie die Instrumente Landschaftsplanung verstärkt zu Instrumenten der Landschaftsgestaltung werden.

### **Landschaftsaufbau**

Brandenburg ist bekannt für die schönen Naturlandschaften. Aber nicht alle Landschaften in Brandenburg sind immer schön und harmonisch. Infrastruktur durchzieht die Landschaft und macht sie zu einer Technolandschaft. Photovoltaik, Windräder, Freileitungen und Biogasanlagen prägen eine Energielandschaft. Die Landschaft ist Rohstoffdepot, aus der Kies und Braunkohle entnommen wird. Die Landschaft hat damit auch viele Beeinträchtigungen. Die Herausforderung wird sein, wie die devastierten, überformten und gestörten Landschaften zukünftig entwickelt werden. Dabei stehen meist nicht besondere Förderprogramme zu Verfügung, sondern die Strategien des Landschaftsaufbaus müssen einfach und mit wenig Kosten verbunden sein.

### **Grüne Infrastruktur**

Die Kulturlandschaft ist Teil der grünen Infrastruktur in ländlichen Räumen in Brandenburg. Das Thema der grünen Infrastruktur wurde durch die EU aufgebracht und wird derzeit vom Bund im Rahmen des Themas Weißbuchprozess „Grün in der Stadt“ vertieft. Dabei wird grüne Infrastruktur zunächst weit verstanden.

Grüne Infrastruktur meint zum einen die Ausstattung der Städte und Dörfer mit Grünflächen, Parks, Spiel- und Sportplätzen. In den Kleinstädten und Dörfern wird die Aufgabe weniger darin bestehen, große Grün- und Freiflächen neu zu planen und anzulegen, sondern eher um kleinteilige Ergänzung, Vernetzung, Qualifizierung und vor allem um die nachhaltige Pflege.

Mit grüner Infrastruktur ist auch der Prozess gemeint, die graue Infrastruktur zu ersetzen und damit grüner und nutzbarer zu machen; Regenwasserkanäle können beispielsweise durch begrünte Versickerungsmulden ersetzt werden, Staukanäle werden als offene Retentionslandschaften gestaltet.

Mit dem Begriff der *Grünen Infrastruktur* wird aber auch eine Qualifizierungsstrategie der vorhandenen Infrastruktur verstanden. Die Infrastruktur wird mehrdimensionaler





Ehemaliger Schachtgraben, heute gemeinschaftlich genutzt, in Neulietzegörcke

und als eine baukulturelle Aufgabe verstanden. Straßen erhalten breite Fußwege und Radwege als Aufenthalts- und Bewegungsräume für die Nichtautofahrer, Straßenbäume werden als durchgängige Alleen gepflanzt, Wirtschaftswegen werden Teil des Freizeitwegenetzes.

Die *Grüne Infrastruktur* der Städte, Dörfer und Landschaften in Brandenburg zu qualifizieren wird zu einer Zukunftsaufgabe der Baukultur werden. Dies setzt ein mehrdimensionales Denken, ressortübergreifendes Kooperieren und vernetztes Handeln voraus und wird dadurch ebenfalls zu einer baukulturellen Herausforderung in Brandenburg.

### **Gestaltungselemente ländlicher Freiräume**

Grüne Infrastruktur im ländlichen Raum hat viele Facetten. Zu den wichtigsten Elementen des ländlichen Grüns gehören Bäume. Sie geben wie Kirche und Gebäude die wesentliche Raumstruktur und tragen daher maßgeblich zur besonderen Eigenart des Ortes bei. Sie setzen Akzente an Ortseingängen- und zentren oder strukturieren als Alleen den Straßenraum. Bäume beschatten den Dorfanger und den Dorfteich. Der Haus- oder Hofbaum verschönert nicht nur den Hauseingang, sondern prägt sichtbar auch das Ortsbild. Großbäume wie Eichen, Kastanien und Linden

sind aus den zahlreichen Gutsparkanlagen in Brandenburg nicht wegzudenken. Zu dem ländlichen Grünraumsystem gehören ebenso die Blätterwand aus Wildem Wein, der private Bauerngarten sowie die Hecken und Feldgehölze entlang von Feldwegen.

Eine wichtige kulturlandschaftsprägende Funktion haben die Obstwiesen, traditionell mit regional-typischen Obstgehölzen bepflanzt. Sie bilden den Übergang der älteren Hofanlagen in die offene Landschaft.

Im Vergleich zu den meist nur 300 Quadratmeter großen Gärten in den Neubaugebieten sind die älteren dörflichen Gärten mit durchschnittlich 2 000 bis 4 000 Quadratmeter ausreichend groß, um Raum für vielfältige Nutzungsansprüche zu bieten.

Zu den baukulturellen Landschaftselementen gehören auch die Mauern, Zäune und Wege. Während Einfriedungen aus Ziegel- und Feldsteinmauerwerk allenfalls noch bei Kirch- und Friedhöfen sowie Schlossparkanlagen vorzufinden sind, verschwinden alte Findlingsmauern als Hofeinfriedungen mehr und mehr aus dem Bild märkischer Dörfer. Weit verbreitet sind schmiedeeiserne Zäune, Scherenholzzäune, Maschendrahtzäune und moderne





Kunstwanderweg Fläming am Bahnhof Wiesenburg/Mark

Zaunelemente aus den Sortimenten der Baumärkte. Die Vielfalt an guten und schlechten Beispielen für die Verwendung von grünen Gestaltungselementen ist in Brandenburg nicht zu übersehen. Die Herausforderung wird sein, ein Bewusstsein für ein Mehr an Qualität in der Gestaltung des Grüns in den ländlichen Räumen zu schaffen.

### **Pflege und Unterhaltung**

Die grüne Infrastruktur wie Marktplätze, begrünte Straßenräume, die öffentlichen Räume in den Kleinstädten, die Anger in den Dörfern, das Nachbarschaftsgrün, historische Parkanlagen sowie die Freiflächen an Kirchen, Schulen und öffentlichen Gebäuden müssen gepflegt und unterhalten werden. In Abhängigkeit zum Freiraumtyp und Nutzungsintensität steht bereits nach zehn Jahren eine Grundsanierung an. Wenn eine Anlage einmal verwahrlost ist, dann sind die Aufwendungen deutlich höher als eine regelmäßige Pflege und Instandsetzung. Aufgrund knapper Mittel können sich viele Kommunen das Grün nicht mehr leisten oder sparen ein, da das Geld an anderer Stelle fehlt. Damit droht ein Wertverlust.

Eine große Herausforderung wird es künftig sein, trotz

knapper Mittel die öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen nachhaltig zu pflegen und damit ihren Wert erhalten zu können.





Tagebau bei Welzow



Deckenmosaik im Torhaus der Messingfabriksiedlung Finow

### 3 PLANUNGS- UND FÖRDERINSTRUMENTE

Den Städten und Gemeinden steht ein breites Spektrum an Gesetzen und formellen und informellen Instrumenten zur Verfügung, um Baukultur zu sichern und zu fördern. Allerdings muss realistisch eingeschätzt werden, dass die Anwendung des Instrumentenkastens

- den politischen Willen der Gemeinde erfordert,
- einen hohen personellen und finanziellen Ressourceneinsatz für die Entwicklung und Begründung der Instrumente mit sich bringt,
- die Kompetenzen der korrekten Anwendung voraussetzt,
- Ressourcen erfordert, die entwickelten Instrumente umzusetzen, zu begleiten und zu kontrollieren.

Vor allem in den ländlichen Räumen sind die Ressourcen für die Aufstellung und Anwendung der zahlreichen Instrumente knapp bemessen. Insofern wird es darum gehen, auf anstehende Fragestellungen der Baukultur eine passgenaue Instrumentenauswahl zu treffen.

Mit informellen Planungen wie Integrierten Stadtentwicklungs- oder Gemeindeentwicklungskonzepten können Qualitätsziele formuliert und Lösungswege aufgezeigt werden. Mit Wettbewerben können bauliche Entwürfe mit hoher Gestaltqualität entwickelt werden.

Zu einer Herausforderung wird die Anwendung der gesetzlichen Grundlagen werden, da die Instrumente wie das Baugesetzbuch nur begrenzt auf die Steuerung der Baukultur ausgelegt sind. So kann die Bauleitplanung die Grundzüge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung regeln, die Gestaltung kann dabei jedoch nur wenig beeinflusst werden. Bauleitplanung kann damit keine gute Architektur erzwingen. Verbindliche Bauleitpläne werden nur für einen kleinen Teil des Gemeindegebiets aufgestellt, meist wenn grundlegende Veränderungen anstehen, die nicht aus § 34 BauGB entwickelt werden können.

Wesentlich ist bei jeder Anwendung von Instrumenten des Baugesetzbuches, dass die strukturellen Eigenarten, die die konstituierende Grundlage des Siedlungskörpers darstellen, erkannt werden. Das Erkennen und Arbeiten mit dieser Eigenlogik setzt hohe Orts- und Fachkenntnis voraus. In einem nächsten Schritt kann dann dieser rahmengestalterisch ausgefüllt werden. Verbunden mit dem Anspruch der niederschweligen Baukultur für ländliche Räume müssten dann auf die strukturell richtige Setzung nur noch wenige, einfache und harte Gestaltungsregeln folgen, um eine Schönheit im Einfachen zu erreichen.



Es fehlt jedoch häufig an diesem Verständnis und an der Fachkompetenz für die Gestaltungs- und Raumrelevanz der Bauleitplanung sowohl für den Bestand als auch für die Neubaugebiete. Wiesenburg hat mit einem denkbar einfachen, ikonenhaften Bild von Raumstrukturplan die Grundlagen für eine jahrzehntelange gedeihliche räumliche Entwicklung gelegt.

Für die kleinen Städte und Dörfer steht das Instrument der Bauleitplanung und der Ortssatzungen in vielen Fällen aufgrund knapper Ressourcen erst gar nicht im vollen Umfang zur Verfügung. Das Erstellen, Pflegen und der Umgang mit Planung und Satzung ist ressourcenintensiv, zeitaufwendig und setzt fachliche Kompetenz voraus. Wie aber können in diesen Räumen das Strukturelle und das Ästhetische zur Wahrung und Entwicklung von Baukultur zum Tragen kommen?

### **3.1 Formelle Planungs- und Förderinstrumente**

#### **Bauleitplanung**

Alle Städte und Gemeinden des Landes Brandenburg sind

an die Anwendung des Städtebaurechts gebunden, wobei neben der Prüfung und ggf. Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (§§ 29 ff.) die Aufstellung der Bauleitpläne nach den §§ 1 ff. zu den Pflichtaufgaben gehört.

Für den Aspekt der Planungs- und Verfahrenskultur ist die feste Verknüpfung der Bauleitplanung mit den Verfahren der Bürgerbeteiligung von zentraler Bedeutung. Die Gemeinde hat hierbei nicht nur einen Mindeststandard einzuhalten, sie verfügt auch über einen großen Gestaltungsspielraum bei der passgenauen Ausgestaltung der Verfahren und kann diese in den Kontext eines gesamtgemeindlichen Modells der Partizipation stellen, der weitere Ebenen und auch Planungsthemen im Bereich informeller Instrumente umfasst.

Solche partizipatorischen Prozesse können aber auch zu erheblichen Aufwendungen in Bezug auf Zeit und Finanzen führen. Die Durchführung von Beteiligungsprozessen, die über das rechtlich erforderliche geht, setzt auch spezifische Fachkompetenzen voraus, die in den ländlichen Räumen nicht immer ausreichend vorhanden sind und hier oft



Brückenhaus in Niederfinow

Befindlichkeiten berücksichtigt werden müssen, die besonders in kleinen Orten vorhanden sind.

Die Bauleitplanung ist das wichtigste Planungswerkzeug zur Lenkung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde. Sie wird zweistufig in amtlichen Verfahren vollzogen: Zunächst wird in der vorbereitenden Bauleitplanung ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufgestellt (§§ 5–7 BauGB). In der verbindlichen Bauleitplanung werden sodann Bebauungspläne für räumliche Teilbereiche des Gemeindegebiets aufgestellt (§§ 8–10 BauGB). Während der Flächennutzungsplan nur behördenverbindliche Darstellungen über die Grundzüge der Bodennutzung enthält, regeln die Festsetzungen der Bebauungspläne die bauliche und sonstige Nutzung von Grund und Boden detailliert und allgemeinverbindlich.

### Flächennutzungsplan

Im Zuge der Flächennutzungsplanung (§ 5 f.) und der Bebauungsplanung (§§ 8 f.) haben die Gemeinden unter anderem die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenen Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder

städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes in ihre Planungsentscheidungen und die damit verbundenen Abwägungen einzubeziehen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB). Gemäß Baugesetzbuch soll die Bauleitplanung dazu beitragen, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt. Die wesentlichen Steuerungs- und Gestaltungsaufgaben der Bauleitplanung sind demnach hauptsächlich auf den Siedlungsbestand auszurichten, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Flächenneuinanspruchnahme durch Siedlungsflächen zu vermeiden und stattdessen die Attraktivität und Lebensqualität in den Innenstädten, Ortskernen und Bestandsgebieten zu stärken.

Im Zuge der Flächennutzungsplanung trifft die Gemeinde wesentliche Grundfestlegungen, die sich nicht nur auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung der verschiedenen Stadt- und Ortsteile im gesamten Gemeindegebiet auswirken, sondern auch bis auf die Ebene des Einzelobjekts wirksam sein können. Dazu gehört z. B. die Verteilung von neuen Siedlungsflächen im Gemeindegebiet, die Festlegung zentraler Versorgungsbereiche und die Ausstattung



von Ortsteilen mit wichtigen Infrastrukturen, die über die kleinräumige Grundstücksnachfrage nach Gewerbe und Wohnen und damit über die Perspektiven der Erhaltung und Weiternutzung historischer Baustrukturen mit entscheiden können. Weiterhin kann die räumliche Gliederung der Siedlungsstruktur mit Grünzügen, Grünzäsuren und Grünflächen dargestellt werden.

Viele Flächennutzungspläne wurden in Brandenburg in den 1990er-Jahren aufgestellt. Da in den ländlichen Räumen kein Entwicklungsdruck für die Neuausweisung von großen Flächen besteht, werden Flächennutzungspläne derzeit selten grundsätzlich neu bearbeitet. Es werden höchstens Teilbereiche geändert. Damit spielt die Integration von baukulturellen Inhalten in die Flächennutzungsplanung in vielen Gemeinden faktisch eine untergeordnete Rolle.

### **Bebauungsplan**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden städtebauliche Vorgaben mit rechtlicher Bindungswirkung für alle Akteure bis hin zum privaten Bauherren und Nutzer fixiert. Hier wirkt die Gemeinde mit Festlegungen zu Art

und Maß der Nutzung, zu bebaubaren Grundstücksflächen, zur Gebäudestellung, zu Erschließung und Freiflächen sowie, in Verbindung mit der Brandenburger Bauordnung, zu örtlichen Bauvorschriften direkt auf die Bedingungen für Architektur und Gebäudenutzung ein, wobei dieser Aspekt in der Praxis selten im Vordergrund steht. Das Spektrum der Steuerungsmöglichkeiten ist prinzipiell groß: Bei umfassender Anwendung kann die Gemeinde beispielsweise sowohl die kleinräumige Entwicklung der Versorgungsinfrastruktur steuern als auch die Ausbildung von Dachgauben, die Art der Versorgung mit erneuerbaren Energien und – über Festsetzungen zu Erschließung und Stellplätzen – zumindest indirekt die Verkehrsmittelwahl.

Aufgrund des hohen Verfahrensaufwands bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und der Notwendigkeit, auch bereits rechtsverbindliche Bebauungspläne zu „pflegen“ und regelmäßig an veränderte Erfordernisse anzupassen, muss jede Gemeinde bei der verbindlichen Bauleitplanung Schwerpunkte setzen. Bebauungspläne werden dabei vielfach aufgestellt, um Ansiedlungs- und Entwicklungsvorhaben im Wohn-, Gewerbe- und Infrastrukturbereich vorzubereiten. Die Gemeinden haben die Bauleitpläne



Neugestaltung der Uferpromenade in Oderberg

aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist.

Verbindliche Bauleitpläne mit hoher Regelungsdichte sind dabei i. d. R. in kürzeren Zeitintervallen an die aktuellen Entwicklungen anzupassen. Die reduzierte Festsetzung von Regelungsinhalten (hohe Schule) scheitert insbesondere in ländlichen Räumen häufig an der personellen Ausstattung, der finanziellen Untersetzung oder schlicht daran, dass überhaupt kein Planungserfordernis gesehen wird. Insbesondere außerhalb der engeren Innenstadtbereiche liegen sich allmählich vollziehende Entwicklungen im kleinteiligen Baubestand deshalb meist außerhalb des Zugriffs durch die Bebauungsplanung. Hier besteht für die Gemeinde oft kein dringendes Planungserfordernis, daher gelten die unter dem Gesichtspunkt von Städtebau und Architektur eher weit gefassten Regeln für das Bauen in unbeplanten Innenbereichen.

#### **Zulässigkeit nach § 34 BauGB**

Eines der Kriterien für das Einfügen in unbeplanten Innenbereichen ist gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 das Ortsbild. In der Regel führt allein die Beeinträchtigung des Ortsbildes

jedoch nicht zur Genehmigungsversagung, da die Argumentation schwerfällt bzw. die Merkmale des jeweiligen Ortsbildes nicht ausreichend definiert sind, um problematische Bauanträge allein wegen der Beeinträchtigung des Ortsbildes abzuwehren.

Bestandsgebiete mit alter Baustruktur, aber geringer Entwicklungsdynamik gibt es in vielen kleinen Städten und Gemeinden. Sofern diese überhaupt von der Bebauungsplanung erfasst werden, betrifft dies häufig einfache Bebauungspläne, die nur bestimmte Festsetzungen (etwa zur Art der Nutzung) enthalten und weniger eine Gestaltungs- als vielmehr eine Abwehrfunktion gegenüber bestimmten Einzelproblemen wie Störmutzungen haben.

#### **Bebauungsplanung in Bestandsgebieten**

Kleine Städte und Gemeinden sind mit dem Instrument der Bebauungsplanung zwar häufig gut vertraut und – notfalls mit externer Unterstützung – in der Lage, hohe baukulturelle Anforderungen an Städtebau und Architektur in verbindliches Ortsrecht umzusetzen. Das Planungserfordernis für den Bestand wird aber – wenn überhaupt – am ehesten für die (historischen) Innenstädte erkannt. Motiv



ist zumeist der Erhalt bzw. die Ergänzung eines (vermarkt baren) „Bildes der Stadt“. Vergleichsweise wenige Kommunen dürften erkannt haben, dass auch durch Planung und Gestaltung von „normalen“ Wohngebieten oder auch Gewerbegebieten die für die Wirtschaftsentwicklung und eine positive Ortsidentität wichtigen „weichen Standortfaktoren“ wirkungsvoll befördert werden können. In der kommunalen Praxis wird die Frage nach den für die Bauleitplanung einzusetzenden Ressourcen an Finanzen und Personal darüber entscheiden, welche Planungsaufgaben mit dem vorstellbaren hohen Standard bearbeitet werden sollen. Hierbei wird sich auch auswirken, wie selbstbewusst die Gemeinde zu eigenen Entwicklungsüberlegungen stehen kann bzw. wie stark hierbei Zielkonflikte entgegenstehen. Das gilt vor allem dann, wenn die Gemeinde auf Entwicklungsimpulse von außen dringend angewiesen ist, das örtliche Investoreninteresse aber sehr verhalten und eine zu starke „Gängelung“ dringend gesuchter privater Entwickler oder Bauherren kommunalpolitisch nicht durchsetzbar erscheint. Wenngleich eine derart ungleiche Verteilung der Kräfteverhältnisse zwischen den Beteiligten nicht ungewöhnlich ist, sollten Spielräume einer gestalterischen Einflussnahme auf Bauprojekte von

der Verwaltung dennoch ausgelotet und nicht in „voraus-eilendem Gehorsam“ auf die Ordnung und Qualität der Gemeindeentwicklung verzichtet werden.

Erfahrungsgemäß kann die Bebauungsplanung umso erfolgreicher zur Qualitätssicherung und -steigerung genutzt werden, je stringenter sie in die übergeordneten Planungsvorstellungen der Gemeinde, insbesondere die Flächennutzungsplanung als formelles Instrument oder das INSEK als informelles Planungsinstrument, eingebunden ist. Das wiederum wird nur gelingen, wenn in der Kommunalpolitik der hohe Stellenwert einer auf die Grundzüge der eigenen Entwicklung fokussierten kommunalen Planungskultur erkannt wird.

Im Rahmen der Bauleitplanung können auch Dorfanger und Obstgärten dauerhaft als Grünflächen gesichert werden. Grünstrukturen im Dorf wie Obstgärten oder Hecken können in einem Bebauungsplan nach § 9 des Baugesetzbuches oder über einen Grünordnungsplan als Satzung nach § 5 Abs. 2 BbgNatSchAG geschützt werden. Eine einfache und für die Gemeinde kostengünstige Variante ist die Aufstellung eines Textbebauungsplanes.



Bahnhof Kladorf bei Glashütte

### Besonderes Städtebaurecht

Gemeinden können das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs (§§ 136 f.) durch den Beschluss entsprechender Satzungen für anwendbar erklären und sich damit wirksame Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten für städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen verschaffen, die weit über den *Normalstandard* hinausgehen. So erhält die Gemeinde weitreichende Möglichkeiten, mit Genehmigungsvorbehalten in die Verfügung über Grundstücke und Bauten einzugreifen und bauliche Veränderungen zu untersagen oder zu unterstützen. Den erweiterten Rechten der Gemeinde stehen erweiterte Pflichten gegenüber, so etwa die Durchführung von Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen zur zügigen Beseitigung städtebaulicher Missstände und die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen, die durch die Sanierung bedingt sind. Das Sanierungsrecht hat darüber hinaus positive Auswirkungen auf die steuerliche Absetzbarkeit von privaten Investitionen.

Der Weg zur Nutzung des besonderen Städtebaurechts ist allerdings aufwendig und an bestimmte inhaltliche Voraussetzungen gebunden, die die Gemeinde in einem Vorverfahren zunächst feststellen muss („Vorbereitende

Untersuchungen“). Eine Kernvoraussetzung für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Es muss dabei auch ein öffentliches Interesse an der zügigen Durchführung der Maßnahmen gegeben sein. Da die Gemeinde umfassende Verpflichtungen auf sich nimmt und der Verwaltungsaufwand insgesamt hoch ist, kommt die Anwendung des besonderen Städtebaurechts i. d. R. nur für prioritäre, langjährige Entwicklungsaufgaben wie die Stadtkernsanierung oder die energetische Quartierserneuerung in Frage. In aller Regel dürfte die Gemeinde zur Maßnahmenfinanzierung öffentliche Fördermittel von EU, Bund oder Land benötigen und sollte die Schaffung des rechtlichen Rahmens grundsätzlich mit der Klärung entsprechender Programmaufnahmen verbinden.

Der Umfang, in dem das besondere Städtebaurecht eingesetzt wird, kann von der Gemeinde im Rahmen der Satzung gestaltet werden, indem z. B. ein „Vereinfachtes Sanierungsverfahren“ gewählt wird. Sanierungsgebiete können ganze Stadtteile umfassen oder aber auch auf wenige Baublöcke und Grundstücke beschränkt sein. Das besondere Städtebaurecht wird (zeitlich begrenzt) bis zum



Abschluss der jeweiligen Maßnahme angewandt.

Viele Kleinstädte und eine Reihe von Dörfern haben in den vergangenen Jahren gute Erfahrungen mit dem besonderen Städtebaurecht gemacht und dabei die Möglichkeiten genutzt, das Verfahren flexibel an die örtlichen Bedürfnisse anzupassen. Auch kleine Kommunalverwaltungen haben dabei umfassende Erfahrungen und Kompetenzen sammeln können, auch wenn sie durch einen externen Beauftragten unterstützt wurden (Fallbeispiele Wiesenburg, Angermünde, Prenzlau). Prinzipiell ist dieses Instrumentarium bei sorgfältiger, auf prioritäre und komplexe Aufgaben orientierter Anwendung somit auch für die ländlichen Räume geeignet.

### **Erhaltungssatzung**

Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB können von Gemeinden für Teilgebiete aufgestellt werden, in denen eine Erhaltung der städtebaulichen Struktur und Gestalt erforderlich ist. Die Satzung umfasst nur wenige Regelungen, bedarf aber einer fachlichen Begründung, die den Bestand mit seinen Qualitäten beschreibt und die Erhaltungsziele festlegt. Im Kern verschafft sie der Gemeinde

bei Bauvorhaben einen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt, der über das im Regelfall zu erteilende Einvernehmen hinausgeht und bei Einzelbauvorhaben die Verhandlungsposition der Gemeinde gegenüber den Bauherren, aber auch gegenüber der Baugenehmigungsbehörde stärkt. Die Gemeinde kann sich mit einer Erhaltungssatzung somit viel Einfluss auf die Modernisierung von Bauten, ihre Ergänzung und vor allem die Entscheidung über den Abbruch von Bauten (oder dessen Versagung) verschaffen. Um die Satzung in der Praxis zu handhaben, ist eine fachlich qualifizierte Einzelfallprüfung bei jedem Vorhaben nötig, die in gewissem Umfang Verwaltungskraft bindet. Die dabei gegebene Flexibilität bedeutet allerdings auch, dass sich Bauherren nicht so leicht am Satzungsinhalt orientieren können, sondern in der Regel Einzelfallabstimmungen mit der Gemeinde entscheidend sind. Die Erhaltungssatzung kommt nicht großflächig, sondern eher für kleinere Teile des Gemeindegebiets, z. B. die wichtigsten historischen Strukturen im Ortskern in Frage. Das könnten in kleinen Gemeinden aber auch homogene Siedlungsanlagen aus neuerer Zeit sein. In der Praxis erweist sich die Erhaltungssatzung dort als besonders wirksam, wo sie mit Förderangeboten für Bauherren verbunden ist. Diese



Ehemaliges Rathaus der Stadt Oderberg

Verknüpfung ist aber keine Bedingung, um mit diesem Instrument zu arbeiten. Erhaltungssatzungen können ihre Wirkung auch dann entfalten, wenn eine Fördermaßnahme abgeschlossen ist; sie eignen sich besonders gut zur Sicherung von Sanierungserfolgen, die mit Hilfe von öffentlichen Förderprogrammen erzielt wurden.

Für kleine Kommunalverwaltungen ist das Instrument Erhaltungssatzung grundsätzlich zu empfehlen, weil es unaufwendig und flexibel ist. Auch wenn hier die Erhaltungs- und Gestaltungsziele nicht in einem Plan oder in Schaubildern vermittelt werden, lassen sich im Diskurs mit den jeweiligen Bauherren und Planern gute Lösungen für Neubau und Bestand in städtebaulich wichtigen Bereichen aushandeln. Das erfordert allerdings viel Engagement und Fachverstand in der Verwaltung oder die regelmäßige Unterstützung durch externe Beauftragte oder einen Gestaltungsbeirat. In kleinen Ortsteilen, in denen eher „Selbermachen!“ angesagt ist und die Kommunalverwaltung nicht ausreichend präsent ist, dürfte das Instrument weniger wirksam sein.

### Weitere Satzungen nach BauGB

Das Baugesetzbuch kennt weitere Satzungen, die den planungsrechtlichen Status von Grundstücken definieren und damit für die städtebauliche Entwicklung in kleinen Städten und Gemeinden relevant sind. Dazu gehören die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1), die Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2), die Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3) und die Außenbereichssatzung (§ 35 Abs. 6).

Mit einer Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 BauGB können die Gemeinden die Grenze zwischen Innen- und Außenbereichen festlegen und damit eine einfache Regelung treffen, was Bauland ist (Innenbereich) und was tendenziell nicht (Außenbereich). Der Aufwand bei der Erstellung solcher klarstellenden Satzungen ist im Vergleich zum Bebauungsplan gering. Dies gilt auch für die anderen genannten Satzungen nach § 34, die über eine bloße Klarstellung der Innenbereichsgrenze hinaus in geringem Umfang Erweiterungen und damit „neue Baurechte“ ermöglichen. Gleichzeitig kann mit der Klarstellung deutlich gemacht werden, wo die Landschaft von Bebauung freizuhalten ist, um Grünzäsuren und Sichtfenster dauerhaft zu sichern. Allerdings kann eine



solche Satzung keine weitergehenden Regelungen zur Art und Qualität der Bebauung liefern und keine weiteren städtebaulichen Maßnahmen, wie etwa die Erschließung, vorbereiten. In der Praxis kann das Instrument hilfreich sein, um in geringem Umfang schnell benötigtes Bauland bereitzustellen. Für die Erhaltung und Stärkung bestehender Baustrukturen kann das aber nachteilig sein, da eine weitere Ausdehnung der Siedlungsflächen erfolgt, während kein Beitrag zur ggf. nötigen Bestandserhaltung und -erneuerung geleistet werden kann. In der Praxis kommt es häufig zu Erweiterungen von Siedlungssplittern durch Außenbereichssatzungen. Die bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten sind in diesen Fällen gering bis nicht vorhanden. Da insbesondere Gebäude im Außenbereich die Landschaft enorm prägen können, sind derartige Satzungen aus baukultureller Sicht kritisch zu sehen. Für kleine Kommunen erscheint das Instrument der Satzungen nach § 34 und 35 insgesamt wenig hilfreich, um baukulturelle Herausforderungen zu bewältigen.

#### **Satzungen nach Bauordnung**

Örtliche Bauvorschriften ermöglichen der Gemeinde die Festlegung von Gestaltungsregeln für Teilbereiche des

Siedlungsgebiets, integriert in Bebauungspläne oder in Form eigenständiger (Gestaltungs-)Satzungen. Als Instrument stehen den Gemeinden zum Beispiel Gestaltungssatzungen, Werbegestaltungssatzungen und Werbeausschlusssatzungen zur Verfügung. Bei der Aufstellung von Gestaltungssatzungen ist regelmäßig zu berücksichtigen, dass die gezielte Gestaltung einzelner baulicher Anlagen und des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes ein bedeutendes öffentliches Anliegen ist, das prinzipiell zu einer Einschränkung privater Eigentümerbefugnisse führen kann. Je gewichtiger die konkrete Gestaltungsaufgabe und je schutzwürdiger das vorhandene bzw. beabsichtigte Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild ist, umso eingehender dürfen gestalterische Festsetzungen und Anforderungen sein, ohne dass das Übermaßverbot verletzt wird. Besonders Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen darf die Gemeinde nur stellen, wenn sie damit gebietspezifische gestalterische Absichten verfolgt, die dem Geltungsbereich der Satzung ein besonderes Gepräge geben.

Da die Gestaltungssatzung den Anforderungen an das Bestimmtheitsgebot genügen muss, ist eine möglichst



BARNIM PANORAMA Lehrgärten und Ausstellungsgelände

konkrete Festlegung der gestalterischen Absichten erforderlich.

In den örtlichen Bauvorschriften werden die Gestaltungsanforderungen daher genau beschrieben. Die Anwendung setzt in Bestandsgebieten voraus, dass die bestehende Baustruktur diese Gestaltungsmerkmale bereits aufweist. Die Erarbeitung der Grundlagen (Gestaltungskonzept) und die kommunalpolitische Abstimmung zu den Gestaltungsregeln sind deshalb oft aufwendig. Bauherren müssen diesen zusätzlichen Genehmigungsvorbehalt beachten. Da die Satzung selbst bereits konkrete Aussagen trifft, was erlaubt ist und was nicht, können sich Bauherren aber leicht im Vorfeld einer Baumaßnahme orientieren und Konflikte vermeiden. Hilfreich kann es sein, seitens der Gemeinde zur Gestaltungssatzung eine „Gestaltungsfibel“ herauszugeben, um in diesem Sinne zu informieren.

Es ist demnach eine Erhaltung und behutsame Weiterentwicklung des Bestehenden möglich, die für die kommunale Verwaltung aufgrund der detaillierten Beschreibung des Erlaubten in der Praxis vergleichsweise leicht zu handhaben, aber aus dem gleichen Grund auch wenig flexibel ist und nicht immer zu guter Architektur führen muss. Die

bauliche Weiterentwicklung eines Gebiets kann daher im Extremfall sogar gehemmt oder in eine falsche – weil qualitativ unzureichende – Richtung gelenkt werden. Vorteilhaft ist es deshalb, Ausnahmemöglichkeiten von der Gestaltungssatzung vorzusehen und bei besonderen Vorhaben – z. B. wenn modernes Bauen im historischen Kontext gewünscht wird – eine externe Beratung von Bauherren und Gemeinde durch einen Gestaltungsbeirat vorzusehen. Gestaltungssatzungen funktionieren dort am besten, wo die bestehende Baustruktur sehr homogen ist und ein Konsens über den Wert des Vorhandenen besteht. Werden sie mit Fördermöglichkeiten für Bauherren verbunden, steigt die Wirksamkeit deutlich an. Die Fallstudie Angermünde hat diesen Zusammenhang unter Beweis gestellt. Gestaltungssatzungen können aber auch zur Sicherung von mit öffentlicher Förderung erreichten Sanierungserfolgen eingesetzt werden.

In kleinen Gemeinden sind Gestaltungssatzungen aufgrund des überschaubaren Verfahrensaufwands bei Erstellung und Handhabung und der leichten Vermittelbarkeit der Regelungen ein geeignetes Instrument der Gestaltungssteuerung für Teilbereiche des Stadt- oder Ortskerns



und städtebaulich wichtige Ensembles. Auch in Ortsteilen mit geringer Präsenz der Kommunalverwaltung kann damit ein Grundniveau der baulichen Qualität vereinbart und sichergestellt werden. Allerdings passt dieses Instrument nicht auf jede Ausgangssituation und jedes Bauvorhaben, sodass eine Verknüpfung mit weiteren, stärker auf Beratung ausgerichteten Ansätzen empfohlen wird. Der Gemeinde obliegt es auch, Regeln zur Gestaltung der Vorgärten im Rahmen örtlicher Bauvorschriften als Gestaltungssatzung nach § 81 BbgBO zu erlassen.

In der Praxis wird es bei der Aufstellung von Gestaltungssatzungen immer eine Diskussion geben, inwieweit der einzelne Immobilienbesitzer in seinen Entwicklungen eingeschränkt wird. Gerade in Kommunen, die von Schrumpfung betroffen sind, werden Vorgaben als eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung gesehen. Wenn keine Förderung mit dem Instrument der Gestaltungssatzung verbunden ist, bedarf es eines starken politischen Konsenses in der Gemeinde, dass für die Baukultur und die Gestaltung der gebauten Umwelt ein besonderes gemeinsames Interesse besteht.

In bestimmten Fällen werden – wie oben bereits dargestellt – die etwas weichen Instrumente wie die Gestaltungsfibel eingesetzt, die Orientierung gibt, aber nicht vorschreibt.

### **Denkmalrechtliche Instrumente**

Denkmalbereichssatzung § 4 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG)

Gemäß § 4 BbgDSchG können mit einer Denkmalbereichssatzung historische Dorfkerne einschließlich der Grünstrukturen und historischen Pflasterflächen bewahrt werden.

Denkmalbereichssatzungen gemäß § 4 Denkmalschutzgesetz ermöglichen den Schutz von Teilen des Gemeindegebiets vor der Zerstörung oder unabgestimmten Veränderung von denkmalwerten Bauten, Straßen- und Platzräumen und städtebaulichen Strukturen. Sie sind ein Instrument des gebietsbezogenen Denkmalschutzes, der nicht am Einzelbauwerk ansetzt, sondern an der Schutzwürdigkeit eines historischen Kernbereichs, eines Ensembles aus baulichen Anlagen oder Siedlung. Diese Schutzwürdigkeit wird sich in aller Regel an der baulichen Gestalt



Orangerie am Schlosspark Wiesenburg/Mark

und der städtebaulichen Struktur des Gebiets orientieren, es ist also kein allzu weitgehender Zugriff auf jegliche bauliche Weiterentwicklung des Bestands zu erwarten. Das Aufstellungsverfahren setzt eine fundierte Analyse des Bestands und seiner historischen, städtebaulichen, architektonischen und künstlerischen Bedeutung voraus, die in Abstimmung mit den Denkmalbehörden auch für die Gemeinde mit Aufwand verbunden ist. Mit der Unterschutzstellung solcher von historischen Bereichen durch eine kommunale Satzung unterliegen bauliche Veränderungen dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörden. Damit wird neben der Baugenehmigungsbehörde und dem dazu erteilten gemeindlichen Einvernehmen eine weitere Instanz in das Verfahren eingebunden. Die Gemeinde erhält dadurch fachlich kompetente Unterstützung bei der gestalterischen, städtebaulichen und ggf. sogar bautechnischen Einschätzung eines Vorhabens, muss aber hier nicht selbst bewertend oder gar verhandelnd tätig werden. Eigentümer und Bauherren im Gebiet können indirekt von steuerlichen Vorteilen bei denkmalerhaltenden Investitionen profitieren und haben einen leichteren Zugang zu denkmalbezogenen Fördermöglichkeiten, etwa für die energetische Sanierung der Bestandsbauten.

Denkmalbereiche können auch für die Eigentümer und Bauherren die bessere Alternative zu einer denkbaren sukzessiven Unterschutzstellung vieler Einzelobjekte in einem historischen Quartier sein.

Für die Gemeinde kann eine Denkmalbereichssatzung eine deutliche Entlastung bei der Aufgabe der Gestaltungssteuerung bedeuten, insbesondere dann, wenn ein breiter Konsens darüber besteht, dass ein Gebiet nach denkmalpflegerischen Prämissen weiter entwickelt werden soll. Das kann in historisch geprägten Stadt- und Ortskernen ebenso der Fall sein wie in Bereichen mit einer starken Prägung durch wichtige Einzeldenkmale und dazwischen liegenden Freiräumen (also etwa bei Schloss- und Gutsanlagen oder historischen Fabrikanlagen), aber auch bei Werksiedlungen und sonstigen homogenen Baustrukturen. Allerdings gibt die Gemeinde mit der Denkmalbereichssatzung auch Kompetenzen ab, die bei anderen Satzungstypen von ihr selbst wahrgenommen werden. Wenn der Schwerpunkt der baulichen und städtebaulichen Qualitätsstrategie nicht im Bereich der Denkmalerhaltung liegt, sollte trotz des höheren Aufwandes für die Gemeinde eher ein anderes Steuerungsinstrument (Erhaltungssatzung oder Gestal-



tungssatzung) gewählt werden.

In kleineren Städten und Gemeinden mit hoher Relevanz denkmalwerter Bausubstanz bestehen grundsätzlich gute Anwendungsbedingungen für Denkmalbereichssatzungen. Die Entlastungsfunktion für die Kommunalverwaltung ist hier in ihrer Bedeutung wohl eher noch höher zu bewerten als in größeren Gemeinden mit einer differenzierteren Verwaltungsstruktur. Denkmalbereichssatzungen können dabei auch unterstützend für die städtebaulichen und gestalterischen Bestrebungen der Gemeinde wirken, insbesondere bei der Innenstadtsanierung, wo sie eine regelmäßige Präsenz der Denkmalbehörden in allen wichtigen Abstimmungsverfahren zu gebietlichen Entwicklung sicherstellen.

### **Denkmalpflegeplan**

Denkmalpflegepläne sind ein Instrument der Kommune, um in Bereichen mit einer hohen Dichte von Einzeldenkmälern Entwicklungsvorstellungen zu formulieren, die Einzelobjekte, aber auch städtebauliche Fragen betreffen können. Laut § 6 des Denkmalschutzgesetzes enthalten Denkmalpflegepläne „auf der Grundlage der Erfassung

und Bewertung des Denkmalbestandes ein Planungs- und Handlungskonzept, wie die Erhaltung und Nutzung der Denkmale gewährleistet werden soll“. In diesem Sinne sind Denkmalpflegepläne eine Form der Rahmenplanung, die keine direkte Rechtswirkung für betroffene Eigentümer und Bauherren entfaltet, jedoch mit verbindlichen Instrumenten kombiniert werden kann.

Mit der Anwendung von Denkmalpflegeplänen bestehen derzeit keine Erfahrungen in kleinen Gemeinden.

## **3.2 Informelle Instrumente und Verfahren**

Neben den oben aufgeführten Instrumente, die sich aus dem Baugesetzbuch ableiten, stehen weitere informelle Instrumente und Verfahren zur Verfügung, um Baukultur in ländlichen Räumen zu fördern.

### **Planungswettbewerbe in ländlichen Räumen**

Auch in Kleinstädten und größeren Dörfern gibt es z. T. Großprojekte oder Schlüsselvorhaben. Planungswettbewerbe können dazu führen, frühzeitig eine gute Qualität



BARNIM PANORAMA Ansicht von Wandlitz Dorf

der gebauten Ergebnisse sicherzustellen. Dass immer mehr Kleinstädte und Gemeinden von diesem Instrument Gebrauch machen zeigen die zahlreichen Wettbewerbe (zum Teil mit Städtebaufördermitteln unterstützt) der vergangenen fünfzehn Jahre: Prominente Beispiele, die das Spektrum aufzeigen, sind das Seetor in Angermünde, das Neustadt-Tor zum Unteruckersee sowie die Sanierung des Christa-und-Peter-Schrepf-Gymnasiums in Prenzlau (Landkreis Uckermark), die Bibliothek im Bahnhof von Luckenwalde (Landkreis Teltow-Fläming), der Lennépark „Künstlerische Neugestaltung für fünf Brücken“ in Baruth/Mark (Landkreis Teltow-Fläming), die Neugestaltung des Marktplatzes sowie der Stadtpromenade zum Finowkanal in Eberswalde, die Erweiterung des Rathauses in Wandlitz (beide Landkreis Barnim), die Neugestaltung und Erweiterung des Museums in Neuruppin (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) und der Stadthafen in Senftenberg (Landkreis Oberspreewald-Lausitz).

Planungswettbewerbe sind ein wichtiges Instrument zur Sicherung und Entwicklung der baukulturellen Qualität bei städtebaulichen und stadtplanerischen, architektonischen, landschafts- und freiraumplanerischen Fragestellungen

bei der Stadt- und Landschaftsentwicklung, Planung von Gebäuden, Ingenieurbauwerken, Verkehrsanlagen und Freiräumen.

In der Richtlinie für Planungswettbewerb RPW 2013 sind die Rahmenbedingungen des Wettbewerbswesens geregelt.

Entsprechend der Problem- und Aufgabenstellung können Realisierungs- und Ideenwettbewerbe, offene und nicht offene Verfahren, zweiphasige oder kooperative Verfahren durchgeführt werden. Bei kleineren Vorhaben können nicht offene Verfahren günstig sein, weil dadurch die Teilnehmeranzahl beschränkt werden kann. Kooperative Verfahren haben den Vorteil, dass im Verfahren ein aktiver Austausch zwischen den Wettbewerbsteilnehmern und dem Auslober stattfindet, sodass eine schrittweise Annäherung an die Aufgaben und Ziel erfolgt. Kooperative Verfahren sind damit auch lernende Verfahren.

Die Durchführung eines Wettbewerbes bedarf einer hohen fachlichen Kompetenz beim Auslober. Dies wird in der Praxis meist durch Hinzuziehung eines externen Sachverständigen sichergestellt.

Bei kleineren Vorhaben werden als Alternative zu Wettbe-



werben auch Gutachterverfahren durchgeführt. Drei bis fünf externe Büros werden – häufig auch eingebunden in kooperative und diskursive Prozesse – konkurrierend mit der Entwicklung eines Planungskonzeptes beauftragt. Über einen solchen Prozess können wie beim Wettbewerb sehr gute baukulturell hochwertige, wirtschaftlich tragfähige und nachhaltige Lösungen entwickelt werden, oft allerdings mit vergleichsweise höherem Finanzaufwand (sog. „Mehrfachbeauftragung“ aller Gutachterbüros). Welches Verfahren das geeignete ist, wird im Einzelfall zu entscheiden sein.

Wettbewerbe erfordern in der Regel einen Mehraufwand in der Vorbereitung und Durchführung gegenüber einer Direktbeauftragung. Die Wettbewerbe und Gutachterverfahren sichern jedoch durch die Konkurrenz der Ideen und Vorschläge eine hohe Qualität.

Wettbewerbe und Gutachterverfahren werden in der Regel für neue Entwicklungen oder Neu- bzw. größere Umbauten durchgeführt. In Kleinstädten und Gemeinden, in denen keine großen Veränderungen zu erwarten sind und somit keine Schlüsselprojekte anstehen, werden Wettbewerbe selten zur Anwendung kommen. Der Mehraufwand muss finanziert, die qualifizierte Betreu-

ung eines solchen Verfahrens muss gesichert werden. Wettbewerbe und Gutachterverfahren sind optimale Instrumente der Sicherung von baukultureller Qualität, sie werden in schrumpfenden und stagnierenden Regionen mit geringem Entwicklungsdruck jedoch nur ausgewählt zur Anwendung kommen.

### **Dorfentwicklungsplanung**

In vielen brandenburgischen Dörfern sind in den vergangenen 25 Jahren unter dem Stichwort „Dorferneuerung“ zahlreiche und vielfältige Aktivitäten durchgeführt worden, die sich positiv auf die Baukultur und Lebensqualität in den ländlichen Räumen ausgewirkt haben: Feldstein- und Ziegelbauten wurden renoviert, Ställe, Scheunen und Nebengebäude fanden neue Nutzungen, Straßen wurden neu gepflastert, Dorfplätze gestaltet und mit Laternen, Brunnen und Bänken ausgestattet, Dorfteiche renaturiert oder angelegt, ortstypische Bäume und Hecken angepflanzt und nicht zuletzt durch Dorfgemeinschaftshäuser und Heimatstuben kulturelle und soziale Traditionen wiederbelebt.

Planer und Wissenschaftler erkannten in den 1990er-Jahren die Eigenarten des Dorfes und die Kompetenz der



Überleiter Senftenberg See – Geierswalder See

Experten vor Ort. Die staatliche Förderung hat die Gemeinden zum Nachdenken über ihre Defizite angeregt und viele private und kommunale Investitionen ausgelöst. Für viele Dörfer führte die Dorferneuerungsförderung zu einer Trendwende von einer resignativen zu einer optimistischen Dorfentwicklung. So zieht der Baudezernent der Stadt Prenzlau Dr. Andreas Heinrich eine positive Bilanz für die in den 1990er-Jahren durchgeführten Dorferneuerungsplanungen der ehemals eigenständigen Gemeinden Alexanderhof, Blindow, Dauer und Klinkow, seit 2001 Ortsteile der Stadt Prenzlau. Auswahlkriterien für die Teilnahme waren ein ausgeglichener Haushalt, da ein Grundstock an Eigenmitteln prinzipiell notwendig für eine Maßnahmenförderung ist, sowie der Entwicklungsbedarf des Ortsteils. Im Rahmen der Dorferneuerung wurden Dorfwerkstätten durchgeführt, an denen sich die Bewohner aktiv beteiligten. Damit setzte eine Diskussion über die Zukunft des Dorfes ein und Themen wie „was ist dorftypisch?“, „was fügt sich ein?“ wurden mit den Bürgern erörtert. Eine hohe Priorität hatte dabei die Frage nach einem Versammlungsort für die Ortsbeiratssitzungen und die Dorfgemeinschaft und nicht wie bei vielen anderen Dörfern der Bau neuer Straßen und Gehwege. So konnten mit den Mitteln der RILI

Dorferneuerung Synergieeffekte entdeckt und Beteiligungsprozesse gefördert werden. Das Fazit für die Dörfer Blindow und Klinkow kann stellvertretend für die vielen Dörfer stehen. Durch den Prozess der Dorferneuerung hat sich das Gemeinschaftsgefühl in der Bevölkerung und das gemeinsame Handeln für den Ort verstärkt.

Die Rahmenbedingungen der örtlichen Entwicklung haben sich seit den 1990er-Jahren in den Brandenburger Dörfern grundlegend gewandelt und die Konsequenzen wären für örtliche Konzepte zu diskutieren und zu berücksichtigen. Ein aktueller Dorfentwicklungsplan ist allerdings heute in Brandenburg eine Rarität. Während in den 1990er-Jahren die Planerstellung und die Umsetzung der Pläne noch umfangreich gefördert wurden, besteht diese Art der Förderung derzeit nicht. Damit ist bei der Finanzknappheit vieler Gemeinden das Thema Dorfentwicklungsplanung in Brandenburg in weite Ferne gerückt. Welche positiven Wirkungen Dorfentwicklungsplanungen, die auch gleichzeitig in einen Diskurs über Defizite und Qualitäten des Dorfes mit den Bewohnern eingebunden sind, auf die Baukultur haben, wird in anderen Bundesländern wie z. B. Niedersachsen sichtbar.



Dorfentwicklungsplanung müsste heute weiterentwickelt werden und als ein Instrument der Sensibilisierung für den Wert der Dörfer und die Aktivierung des Dorflebens verstanden werden:

- Dorferneuerung wird heute nicht nur als Verschönerung des Ortsbildes verstanden. Ziele einer nachhaltigen Dorferneuerung sind vielmehr die Verbesserung des baulichen, wirtschaftlichen und sozio-kulturellen Lebens des Dorfes. In den Fokus der Planung rücken verstärkt die Umnutzung leer stehender Gebäude und brachliegender Freiflächen in den Ortsmitten.
- Aufgrund knapper Haushaltsmittel müssen verstärkt Bürgerprojekte gefördert werden, wie beispielsweise der Erhalt des Dorfladens oder Kindergartens oder Genossenschaften verschiedenster Art (Beispiel Wiesenburg).
- Dörfer sind heute meist Ortsteile größerer Gemeinden oder Bestandteile von Ämtern. Lokale Entwicklungsplanung darf diesen Umstand nicht ignorieren, sondern muss vielmehr dazu beitragen, dass die Diskussion über Prioritätensetzungen und Aufgabenteilungen zwischen Siedlungseinheiten (also auf Gemeinde- oder Amtsebene) stattfindet und die Frage der machbaren Infrastrukturausstattung der Orte auf einer guten fachlichen Grundlage

geführt werden kann.

### **Städtebauförderung**

Der Schutz historischer Stadtkerne vor dem Verfall und die Sanierung historischer Bausubstanz ist per se ein Beitrag zum Kulturerbe.

Ein besonderes Instrumentarium steht für die städtebauliche Sanierung und Entwicklung von vorhandenen, historisch und städtebaulich wertvollen Bauten im Rahmen der Städtebauförderung bereit. Gemeinsam mit dem Bund stellt das Land Brandenburg Investitionshilfen für die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden zur Verfügung.

Die Erhaltung und Entwicklung des baukulturellen Erbes, die umfassende Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes sowie die gestalterische, funktionale und soziale Qualität öffentlicher Einrichtungen und Räume gehören zu den Zielen beim Einsatz der Städtebauförderung. Dadurch konnten erhaltene Stadtgrundrisse, Stadtprospekte, mittelalterliche Straßenräume und wertvolle Einzeldenkmäler in vielen brandenburgischen Innenstädten gerettet werden. Historische Gebäude und Denkmale stehen für Lebensqualität und werden häufig am Immobilienmarkt



Neue Scheune auf dem Weinberg in Baruth

nachgefragt. Die Städtebauförderung als zentrales Instrument der nachhaltigen Stadtentwicklung ist damit ein wichtiges Finanzierungsinstrument des Landes zur Förderung der Planungs- und Baukultur. Sie ermöglicht mit ihren Teilprogrammen sowohl bei der Sanierung im Bestand, Umbau der Stadt als auch bei Neubauvorhaben baukulturelle Qualität.

Die Aufgabe des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz ist es, wertvolle historische Stadtkerne mit ihrem besonderen Charakter in ihrer Gesamtheit zu erhalten. Um die historischen Stadtkerne Brandenburgs vor dem Verfall zu retten und deren baukulturelles Erbe zu erhalten, wurde 1992 die *AG Städte mit historischen Stadtkernen* gegründet. Zur AG gehören 31 Städte, die derzeit aus dem Programm gefördert werden. Dabei sind die historischen Innenstädte wie beispielsweise in Angermünde und Kyritz keineswegs zu Museen geworden, sondern haben sich zu lebendigen Orten entwickelt, die für Wohnen, Arbeit, Kultur, Freizeit, Handel und Tourismus gleichermaßen attraktiv sind und als Mittelpunkt ihrer Kleinregion eine Ankerfunktion im ländlichen Raum haben.

Ein Fokus der Städtebauförderung besteht in der Innen-

entwicklung und Stärkung der Zentren und historischen Innenstädte. Mit dem Programm „Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit“ steht seit 2010 ein spezieller Unterstützungsansatz für die interkommunale Zusammenarbeit in kleineren Städten in dünn besiedelten, ländlichen und von Abwanderung bedrohten Landesteilen zur Verfügung. Dieser ist in verschiedenen Regionen Brandenburgs auch in den kleinen Orten wirksam. Förderziel des neuen Programms ist die Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge auf gemeinsamer Basis. Damit wird auch für den ländlichen Raum über gemeinsame Einrichtungen und eine zunehmende Aufgabenteilung zwischen Netzwerkmitgliedern, also den Gemeinden einer Kleinregion, die Daseinsvorsorge gesichert.

Damit die Stadtentwicklung auf die demografischen Rahmenbedingungen entsprechend reagieren kann, sind integrierte, ressortübergreifende Planungskonzepte von Bedeutung. In den letzten Jahren wurden daher in zahlreichen Städte und Kommunen integrierte Stadtentwicklungspläne (INSEK) erstellt, die Grundlage für die städtebauliche Förderung sind. Eines der acht Querschnittsthemen der INSEK ist die baukulturelle Qualität



und Identität.

Damit wird dieses Thema mit in den Fokus gestellt und die Städtebauförderung mit Baukultur verknüpft.

Integrierte Stadtentwicklung ist Teil der Planungs- und Baukultur und besteht zu einem wesentlichen Teil aus Verfahrenskultur. Verfahrenskultur bedeutet transparente Entscheidungsprozesse, Bürgerbeteiligung und -engagement, fairen Wettbewerb und öffentliche Diskussion. Grundlage für die Zuwendung aus Städtebauförderprogrammen ist nicht nur die Vorlage von qualifizierten INSEK, sondern auch der Selbstbindungsbeschluss der Gemeinden. Damit besteht die Chance, dass die Baukultur explizit zum Ziel kommunaler Politik gemacht wird. Die Beschlüsse müssen – entsprechend formuliert – vorbereitet werden.

Städtebaufördermaßnahmen benötigen bei der Gemeinde einen hohen Grundaufwand der Finanzierung des Eigenanteils und des Einsatzes von Verwaltungskraft und Fachkompetenz für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen. Sie haben sich aber über Jahrzehnte bewährt, wo kleine Städte und Gemeinden sich zur Bewältigung städtebaulicher Missstände dazu bekannt

haben, über Jahre einen deutlichen Schwerpunkt auch bei den kommunalen Haushaltsentscheidungen zu setzen und entsprechende Verwaltungskraft aufzuwenden. Wo diese Rahmenbedingungen erfüllt sind, kann die Städtebauförderung aufgrund ihrer längerfristigen Ausrichtung, der inhaltlichen Breite und Flexibilität, dem hohen Maß der kommunalen Entscheidungshoheit, der Mitwirkungsmöglichkeit der Betroffenen und der Verknüpfung mit den zugehörigen Rechtsinstrumenten für die städtebauliche und gestalterische Verbesserung eines Gebiets sehr wirksam sein. Kleine Städte und Gemeinden können Engpässe bei der lokalen Verwaltungskraft dabei durch den Einsatz externer Beauftragter kompensieren. Sind die zu bewältigenden Aufgaben kleinräumig, überschaubar oder auf ein Einzelobjekt beschränkt, dürfte der Zugang einer Gemeinde zu Städtebaufördermitteln schwierig sein. Das hängt auch damit zusammen, dass das Fördermittelvolumen immer stärker für spezielle Aufgabentypen zur Verfügung steht, die in kleinen Gemeinden weniger eine Rolle spielen (Stadtumbau, Soziale Stadt). Generell steht dieses Förderprogramm somit eher größeren Städten zur Verfügung, analog zur größeren Komplexität und teilweise auch landespolitischen Priorität. Für den nachhaltigen



Schiffshebewerk Niederfinow

Erfolg des Instruments ist im Übrigen entscheidend, dass die Gemeinde zum geeigneten Zeitpunkt Maßnahmen zur Sicherung der erreichten Sanierungserfolge ergreift, etwa über geeignetes Satzungsrecht.

### **Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung gemäß LEADER**

Die Baukultur in den ländlichen Räumen wird in Brandenburg durch die Programme der ländlichen Entwicklung maßgeblich beeinflusst und unterstützt.

Sie sind eng mit den Ansätzen der ländlichen Entwicklung auf der Grundlage des Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) verbunden und nutzen – anders als etwa die von den Gemeinden gesteuerte Städtebauförderung – eine gesonderte Verwaltungsstruktur und gesonderte Verfahren bei der Festlegung der lokalen und regionalen Förderprioritäten und bei der Durchführung der Fördermittelbewilligung und Verwaltung. Seit einigen Jahren werden die Vorhaben über die Lokalen Aktionsgruppen des LEADER-Verfahrens prioritär bewertet auf der Grundlage der Schwerpunkte der Regionalen Entwicklungsstrategie (RES) und damit durch Gremien, in denen in aller Regel neben den Kommunen

weitere Entscheidungsträger mitwirken. Die Schwerpunkte liegen bei der Vorhabenauswahl von verschiedenen Einzelmaßnahmen in den jeweiligen LEADER-Regionen, die auf dieser Ebene in vorher erarbeiteten und umfassend abgestimmten Regionalen Entwicklungsstrategien miteinander abgestimmt sein müssen.

Die RES sind für ein breites Maßnahmenspektrum anwendbar, welches z. B. Managementleistungen und Investitionen in die Bausubstanz umfasst. Ein Schwerpunkt ist die Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Orte („Dorfentwicklung“), wobei regional- und ortstypische Gestaltungskriterien und Aussagen in den zum Teil bereits vorhandenen Dorfentwicklungskonzepten herangezogen werden können. Im Rahmen der Erhaltung und Entwicklung der ländlichen Orte werden entsprechend der Richtlinie des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung im Rahmen von LEADER vom 13. Januar 2015 – MERKBLATT „GESTALTUNG LÄNDLICH GEPRÄGTER ORTE“ als Vorhaben der Dorfentwicklung definiert:

- Erhaltung und Entwicklung der regionalen Baukultur
- Erhaltung und Weiterentwicklung der orts- und regional-



### typischen Siedlungsstruktur

Zum Förderspektrum gehören u. a. die Erhaltung oder Wiederherstellung von historischen baulichen Elementen, der Erhalt und die Wiederherstellung der ortsüblichen Nutzungsfähigkeit der Straßen, Geh- und Radwegen, die Gestaltung von Angern und Plätzen, die Begrünung der Straßen und die Gestaltung von Angern und Plätzen sowie der Rückbau von nicht mehr genutzten baulichen Anlagen. Bei Vorhaben zum Erhalt und zur Entwicklung der regionalen Baukultur werden nutzungsunabhängige Investitionen, z. B. Dach, Fassade und Fenster gefördert. Nur bei Vorhaben, die dem Bereich Kulturerbe zugeordnet werden können, ist eine Unterstützung des Innenausbaus mit Fördermitteln möglich. Voraussetzung für eine Förderung ist bei allen Objekten, dass eine anschließende langfristige Nutzung gesichert ist.

Die Haushalts- und Verfahrensanforderungen an die Gemeinde sind zwar geringer als bei der Städtebauförderung, da jeweils nur Einzelmaßnahmen gefördert werden und somit kein längerfristiger Förderprozess – und auch kein darin integriertes Verfahren der Partizipation – vorgesehen

werden muss. Die Vorhaben sind jedoch ebenfalls gründlich zu planen und vorzubereiten. Vorhabenträger sind gehalten ihre investiven Projekte in der LAG abzustimmen und an die örtlichen Gestaltungsgrundsätze anzupassen. Dies bedeutet gleichzeitig eine geringere Planungssicherheit für die Gemeinde, die Bündel von verschiedenen Einzelmaßnahmen anmelden, jedoch bestenfalls von einer schrittweisen Durchführbarkeit ausgehen kann. Durch die Bindung der Förderentscheidungen an eine regionale Entwicklungsstrategie und die Zwischenschaltung einer Lokalen Aktionsgruppe ist die Stellung der Gemeinde deutlich schwächer als in der klassischen Städtebauförderung, bei der im Rahmen der kommunalen Selbstverwaltung Planungs- und Finanzierungsentscheidungen eng miteinander verknüpft sind.

Damit LEADER für die örtliche Baukultur genutzt werden kann, sind entsprechende örtliche Planungsgrundlagen erforderlich. Inwieweit die teilweise vor zwei Jahrzehnten erstellten Entwicklungskonzepte der Dorferneuerung heute eine angemessene Grundlage darstellen können, ist im Einzelfall zu prüfen. Die aktuelle Förderrichtlinie eröffnet in Nr. B.1.1 weiterhin Planungen für die gemeindliche Entwicklung. Diese sind im Rahmen der Projektauswahl



Wasserturm Messingsfabriksiedlung in Finow

zu begründen und vom Entscheidungsgremium der LAG zu bewerten. Gemeinden die im Rahmen der Umsetzung der RES so etwas vorhaben können auch entsprechende Konzepte bzw. Planungen erarbeiten.

Im Rahmen der Dorferneuerung erstreckt sich die Förderung jedoch nicht nur auf die Wohngebäude in einer Ortslage. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz können auch die Erneuerung und der Ausbau von Gutsanlagen, Schlössern und Herrenhäusern mit ihren Parkanlagen gefördert werden. Neben einer Nutzung als reinem Wohnraum werden solche Objekte, die sich in den meisten Fällen in öffentlicher Hand befinden, immer häufiger für die Gemeinschaft, beispielsweise als Dorfgemeinschaftshaus oder auch für touristische Zwecke als Hotel oder Museum, genutzt.

Programme der ländlichen Entwicklung sind seit Jahrzehnten ein fester Bestandteil der Förderlandschaft im Land Brandenburg. Sie sind eng mit den Ansätzen der ländlichen Entwicklung verbunden und nutzen – anders als etwa die von den Gemeinden selbstverantwortlich gesteuerte klassische Städtebauförderung – eine gesonderte

Verwaltungsstruktur und gesonderte Verfahren bei der Festlegung der lokalen und regionalen Förderprioritäten und bei der Durchführung der Fördermittelbewilligung und Verwaltung.

Die Gemeinde ist somit gehalten, das Förderinstrument LEADER als eine Förderoption in einen eigenen umfassenderen Strategieansatz zu integrieren, der verschiedene weitere Elemente enthält. Dazu wird im Regelfall eine kommunale oder auf das Amtsgebiet bezogene Entwicklungsplanung gehören, um überhaupt tragfähige Aussagen zu Entwicklungszielen und Maßnahmen formulieren und abstimmen zu können. Auf dieser Grundlage sind dann konkretere städtebauliche und ggf. objektbezogene Planungen anzustellen bzw. Rechtsinstrumente vorzuhalten, um eine qualitätvolle bauliche Entwicklung durch eigenes Tun oder eine geeignete Rahmensetzung für Dritte sicherzustellen.

#### **Sektorale Förderprogramme**

Neben den klassischen Förderprogrammen der Städtebauförderung, dem seit 2010 existierenden auf zusammenarbeitende Gemeindekooperationen ausgerichteten



Programm „Kleinere Städte und überörtliche Zusammenarbeit“ und den Programmen der Ländlichen Entwicklung stehen in kleinen Gemeinden weitere Förderprogramme zur Verfügung, die von der Gemeinden oder den privaten Bauherren genutzt werden können. In dem breiten Spektrum aus verschiedenen Programmen sollten vor allem folgende Förderstränge Beachtung finden:

- a. Maßnahmen der regionalen Wirtschaftsförderung
- b. Maßnahmen der kommunalen Verkehrsinfrastrukturförderung
- c. Maßnahmen der privaten Gebäudesanierung und der Wohnraumförderung

Zu a: Mit dem Förderprogramm „GRW – Ausbau der wirtschaftsnahen Kommunalen Infrastruktur“ unterstützt das Land Brandenburg unter anderem Maßnahmen der Weiterentwicklung touristischer Produkte sowie die Geländeerschließung für den Tourismus und öffentliche Einrichtungen des Tourismus, soweit ein schlüssiges Konzept des Antragstellers vorliegt. Dazu gehören auch Planungs- und Beratungsleistungen zur Vorbereitung förderfähiger Infrastrukturmaßnahmen und die Erarbeitung von regionalen Entwicklungskonzepten für Kur- und Erholungsorte. Da die

baukulturelle Qualität ein wesentlicher Anker des Tourismus in Brandenburg ist, sollte dieser Aspekt in die Projekte integriert werden.

Zu b: Das Land Brandenburg unterstützt Investitionen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden. Gefördert werden können der Bau oder Ausbau, die Grundenerneuerung und die Erhaltung kommunaler Straßen und Brücken in der Baulast der Gemeinden. Dazu gehören verkehrswichtige innerörtliche Straßen und Brücken mit Ausnahme von Anlieger- und Erschließungsstraßen. Der Antragsteller hat die Abstimmung mit städtebaulichen Maßnahmen oder anderen Maßnahmen, die baulich mit der Straßenbaumaßnahme im Zusammenhang stehen, darzulegen.

Zu c: Im Rahmen der Wohnraumförderung stehen Darlehensprogramme für die Modernisierung und Instandsetzung, den Mietwohnungsneubau sowie Eigentumsmaßnahmen zur Innenstadtentwicklung zur Verfügung. In ausgewählten Förderkulissen erfolgt die Förderung über Darlehen für die Bildung von innerstädtischem Wohneigentum; insbesondere durch den Erwerb vorhandenen



Erneuerte Brücke mit Holzbelag in Himmelpfort

Gebäudebestands mit anschließender Modernisierung, durch Um- und Ausbau sowie Erweiterung oder durch Baulückenschließung. Ohne Bindung an Förderkulissen stehen zusätzlich die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die energetische Gebäudesanierung zur Verfügung. Dabei gibt es seit einigen Jahren eine passgenaue Förderung für denkmalgeschützte und besonders erhaltenswerte Bausubstanz.

### **Förderung von Initiativen**

Für die Unterstützung von Vereinen und Initiativen im Bereich des bürgerschaftlichen Engagements gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten im Bereich öffentlicher Förderprogramme, aber auch von Stiftungen. Im Rahmen der Nationalen Engagementstrategie ist die (bundeszentrale) Förderung der Infrastruktur bürgerschaftlichen Engagements ein Schwerpunkt. Dazu zählen unter anderem die Bundesarbeitsgemeinschaft der Freiwilligenagenturen und Mehrgenerationenhäuser, Seniorenbüros und die Initiative Bürgerstiftungen ebenso wie Lokale Bündnisse für Familie vor Ort. Auf Landesebene steht die Koordinierungsstelle für bürgerschaftliches Engagement in der Staatskanzlei allen Bürgern als Informationsstelle zur Verfügung. Aufgabe der

in fast allen Landesteilen aktiven Freiwilligenagenturen sind die Information, Vermittlung und Beratung von potenziellen Freiwilligen bzw. von Projekten und Initiativen, die Freiwillige suchen, sowie Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit für Ehrenamt und bürgerschaftliches Engagement. Sie beteiligen sich auch an der Initiierung, Planung und Durchführung von einzelnen Projekten. Es gibt auch einige Bürgerstiftungen, die Initiativen und Vereine, die auf bürgerschaftliches Engagement angewiesen sind, unterstützen könnten, sofern sich entsprechender baukultureller Themen annehmen.

Auf Landesebene wird im Rahmen von LEADER das Engagement lokaler Akteure durch Unterstützung von Einzelprojekten kleiner lokaler Initiativen gefördert. Dazu wird von der jeweiligen Lokalen Aktionsgruppe (LAG) ein Aktionsplan erstellt, der Einzelprojekte enthält, die dem Gemeinwohl dienen und einen Beitrag zur sozialen Entwicklung auf dem Lande leisten.







Werkstatt mit lokalen Akteuren im Trebnitzer Schloss

## 4 LÖSUNGSANSÄTZE FÜR EINE BESSERE BAUKULTUR

### 4.1 Baukultur im ländlichen Raum – Erkennen, Erfahren und Fördern

#### **Baukultur ist überall und erzeugt Mehrwert**

Im Kapitel 2 wurde herausgestellt, dass es keine baukulturfreien Zonen gibt. Allerdings stellt sich Baukultur in verschiedenen ländlichen Räumen unterschiedlich dar: kleinteilig, als Einzelobjekt oder flächig, in der Siedlung oder in der Landschaft, im Freiraum oder als Bauwerk. Die Botschaft lautet dabei: Gute Baukultur zahlt sich aus. Sie bringt Unverwechselbarkeit, Identität und auf Dauer einen ideellen und auch materiellen Mehrwert. Diese Botschaft auf allen Ebenen der Politik, der Verwaltung und in Initiativen zu verbreiten, ist eine wesentliche Voraussetzung, um die Baukultur zu stärken. Das Reden und Berichten über Baukultur muss daher zur Selbstverständlichkeit jeder Rede, jeder Veranstaltung und in jedem Planungsprozess werden. Der Mehrwert sollte dabei immer deutlich herausgestellt werden.

Dabei ist Baukultur nicht als eine Reglementierung zu verstehen, sondern als eine Chance für die Zukunft. Baukultur ist gerade in den ländlichen Räumen, wo das Selberma-

chen eine wesentliche Rolle bei der Gestaltung der Dörfer, Siedlungen und Landschaften spielt, das Gemeinschaftswerk vieler Akteure. Baukultur muss daher offen und transparent thematisiert und kommuniziert werden. An die Qualität der Planungs- und Verfahrensprozesse sind daher hohe Anforderungen zu stellen. Die Aufgabe wird sein, in ländlichen Regionen Akteure zu finden, die sich für baukulturelle Qualität einsetzen.

Wesentlich ist dabei, dass Baukultur eine Erweiterung erfährt. Nicht nur Architektur, alte und neue Gebäude sondern das vielfältige Gestalten der Alltagswelt durch viele Akteure wird als Baukultur verstanden.

#### **Eigenart erkennen**

Um die Baukultur in den ländlichen Räumen in Planungs- und Realisierungsprozessen zu berücksichtigen, ist es notwendig, die Eigenart und Eigenlogik unter Einbeziehung kulturhistorischer und aktueller Quellen zu erkennen und zu erfassen. Um die baukulturelle Eigenart zu erkennen, steht ein Spektrum an Verfahren zur Verfügung, das von der professionellen Analyse (z. B. im Rahmen der Dorfentwicklungsplanung), Studienprojekten und Schulprojekten





Neugestaltung Gleispromenade Welzow

bis zu Fotowettbewerben oder Dorfspaziergängen reicht. Umfangreiche Erfassungen des Baubestands hat jede Kleinstadt und fast jedes Dorf bereits erlebt. Wichtig ist es, die daraus gewonnenen Erkenntnisse auch zu nutzen, Schlussfolgerungen abzuleiten und da, wo es nötig erscheint, fortzuschreiben. Eine gute, flächendeckende Bestandsanalyse und Bewertung der baukulturellen Qualitäten einer Kleinstadt oder eines Dorfes mit der umgebenden Landschaft bedeutet bereits einen erheblichen Aufwand. Problemorientierte Erhebungen, die auf das jeweilige Planungsvorhaben ausgerichtet sind, können den Aufwand verringern. Das Einzelobjekt sollte dabei immer in seinem räumlichen Kontext betrachtet werden. Das kann im Rahmen der Erarbeitung kommunaler Leitbilder für Baukultur oder im Rahmen von Dorfentwicklungskonzepten geschehen (Beispiele sind Wiesenburg/Mark, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Boitzenburg und Stadt Prenzlau, Landkreis Uckermark).

### **Baukultur erfahren**

Baukultur muss erfahren werden. Dafür muss das Wissen darüber, was alles zur Baukultur gehört, weiter verbreitet werden.

Formate der Baukulturerfahrung können sein:

- Informationsbroschüren zur Baukultur in Brandenburg mit guten Beispielen
- Internetpräsentation Baukultur in Brandenburg mit guten Beispielen
- Leitfaden Baukultur
- Bürgerveranstaltungen vor Ort mit Dorfspaziergängen oder Einwohnerversammlungen (Sensibilisierung)
- Fachveranstaltungen zur Baukultur mit Verwaltung (brandenburgweit/regional)
- Fortbildung

Baukultur muss gelernt werden. Dies kann nicht allein durch Broschüren oder Fachvorträge erfolgen, sondern muss bei Kommunikationsstrukturen des ländlichen Raumes, wie beispielsweise Stadt- und Dorfspaziergängen, Einwohnerversammlungen und Informationen durch den Ortsvorsteher, anknüpfen. Besonders zielführend sind Veranstaltungen zum Thema Baukultur, die bei den Interessenlagen der Bewohnerinnen und Bewohner und damit konkret beim Lebensalltag ansetzen:

- Unser Dorf, unsere Kleinstadt soll schöner werden!
- Die Dorfstraße oder Stadtstraße soll umgebaut werden!



Torhaus von Paul Mebes in Finow, Stadt Eberswalde

• Wie sehen gute Fenster, Türen oder Zäune in unserem Dorf oder in unserer Stadt aus?

Die Menschen auf dem Dorf und in der Kleinstadt kennen sich. Wertschätzungen und Wertmaßstäbe darüber was schön oder hässlich ist, wird niederschwellig kommuniziert. Daher wird es wichtig sein, ins Gespräch über Baukultur zu kommen und dafür die Begegnungsorte zu schaffen.

Von guten Beispielen kann viel gelernt werden. Tagesausflüge mit Erklärung der baukulturellen Wertigkeiten (Gebäude, Einfriedungen, Straßenraum, Kulturlandschaft usw.) können ein Ansatzpunkt für das Lernen sein. Jährliche Veranstaltungen und Fachexkursionen (z. B. in Kooperation mit der Architektenkammer) dienen dazu, vorzeigbare Architektur und Orte der Baukultur zu entdecken. In ländlichen Räumen sollten Vereinigungen wie die Landfrauenverbände, die Feuerwehr oder die Kirche angesprochen werden, um das Thema der Alltagsbaukultur zu kommunizieren. Dieser Aufgabe könnten sich die Architektenkammer und die vorhandenen kommunalen Arbeitsgemeinschaften annehmen.

## 4.2 Verfahrenskultur im ländlichen Raum

Wie bereits dargestellt wurde, ist Baukultur im ländlichen Raum das Werk vieler Akteure. Dieser Tatbestand erfordert eine entsprechend breit angelegte Strategie, um die vielen Akteure einzubinden, zu motivieren und zu beraten. In ländlichen Räumen, die von Schrumpfung betroffen und daher die wirtschaftlichen Spielräume begrenzt sind, kann Bau- und Verfahrenskultur nicht im *High End-Bereich* erfolgen, sondern muss den örtlichen Möglichkeiten angepasst sein.

### 4.2.1 Kommunale Leitbilder für gutes Planen und Bauen

Ein kommunales Leitbild für gutes Planen und Bauen könnte ein weiches Instrument für die Verbesserung der Baukultur sein. Es wird empfohlen, dass Kleinstädte und Gemeinden im ländlichen Raum verstärkt Leitbilder und Grundsatzbeschlüsse aufstellen und hierbei das Thema Baukultur in den Mittelpunkt stellen oder zumindest angemessen berücksichtigen.

Wenn Baukultur auf der Zielebene thematisiert wird, ist diese auch informeller Auftrag für die Mitarbeiterinnen





Bibliothek der Gemeinde Wandlitz im Bahnhofsgebäude

und Mitarbeiter der kommunalen Verwaltung. Damit könnten Leitbilder und Grundsatzbeschlüsse eine probates Mittel für Qualitätsverbesserungen sein.

### Checkliste Baukultur

Wer Baukultur im ländlichen Raum fördern will, sollte einige einfache Prüffragen (baulich/räumlich, Akteure und Finanzierung) stellen.

Eine solche Checkliste kann von der Politik beschlossen werden und für die internen Prozesse in der Verwaltung genutzt werden. Die Checkliste leitet sich aus den Anforderungen des § 81 Brandenburgische Bauordnung ab.

Fragen wie

- Werden die Bezüge zur Landschaft gesichert?
- Wird die Innenstadt gestärkt?
- Werden die Ränder der Städte und die Übergänge in die Landschaft qualifiziert?

sollten bei einem solchem Check behandelt werden.

Die allgemein gehaltenen Anforderungskriterien des Baukulturchecks sollten mit Beispielen konkretisiert und damit handhabbarer für die Akteure der Baukultur werden. Die Checkliste sollte so aufgebaut sein, dass sie von der Politik (z. B. Bauausschuss), Verwaltung und von den Bauherren

aktiv genutzt werden. Die Checkliste soll weniger als ein Instrument der Überprüfung, sondern als ein Instrument zur Förderung der Baukultur verstanden werden: Wie kann ich es richtig machen? Das Anliegen Baukultur soll mit einer Checkliste transparent werden.

Im Rahmen der Förderprogramme zur Ländlichen Entwicklung oder zum Städtebau wurden in der Vergangenheit von den Kommunen solche Leitbilder entwickelt und Grundsatzbeschlüsse gefasst. Gemeindliche Entwicklungsplanungen und INSEK haben sich bewährt und zur Sensibilisierung in den Gemeinden beigetragen. Ohne Förderung werden aufgrund der knappen Kassen solche Pläne jedoch in der Regel nicht aufgestellt bzw. nicht fortgeschrieben.

Für die Städte und Gemeinden werden Leitbilder der Baukultur zu entwickeln sein, die gewachsene Werte sichern, aber auch Spielräume eröffnen, um neue, aber gleichzeitig für die lokale Entwicklung notwendige Schichten hinzuzufügen und Veränderungen zuzulassen. Baukultur darf nicht als museale Idylle verstanden werden, sondern als ein Schritt in die Zukunft – verknüpft mit weiteren zentralen Entwicklungszielen der Gemeinde.



Historischer Verladeturm im Denkmalensemble Kulturhafen Groß Neuendorf im Oderbruch

Baukultur muss von der Politik und Schlüsselpersonen im ländlichen Raum als Anspruch formuliert werden. Ist der Anspruch gesetzt, dann bestehen der Auftrag und die Legitimation auf allen Ebenen von Politik und Verwaltung bis zu den Bewohnern, sich für Baukultur einzusetzen. Es wird daher empfohlen, dass die kommunalen Gremien Leitbilder und Leitlinien zur Baukultur diskutieren und beschließen. Ein solcher Beschluss stärkt die Verständigung über gemeinsame Ziele, aber auch die Umsetzungsebene. Ein beschlossenes Leitbild dient als Basis und Legitimation, um weitere Schritte zu gehen und die Abstimmung mit den beteiligten Institutionen und Akteuren zu verbessern. Ressortübergreifende und über die Institutionen hinausgehende beschlossene Leitbilder von Gemeinden und Städten, städtischen Betrieben und Wohnungsunternehmen, übergeordneten Fachbehörden, Verbänden usw. haben dabei eine wichtige Signalwirkung. Ein Leitbild kann als Basis dienen, um weitere Schritte zu machen und Ergebnisse zu verbessern in und zwischen den beteiligten Institutionen und Akteuren. Damit Beschlüsse wirksam werden, sollte deren Umsetzung kontrolliert werden. So könnte ein Bericht zur Baukultur in einem Abstand von ein oder zwei Jahren vorgelegt werden.

Die Aufstellung eines kommunalen Leitbildes und Grundsatzbeschlusses der Baukultur wird in Abhängigkeit der Gemeindegröße und Anzahl der Ortsteile Kosten in Höhe von 10 000 bis 40 000 Euro je Kommune betragen. Anforderungen an solche Leitbilder der Baukultur könnten durch Leitlinien wie z. B. die „Praxisregeln Baukultur“, vom Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft für die Städtebauförderung, 2012 herausgegeben, gesteuert werden. Soweit wie möglich sollten diese Leitbilder an schon vorhandene Konzepte, also städtebauliche Rahmenpläne in den Städten und Dorferneuerungskonzepte in den Dörfern, anknüpfen und die guten Grundlagen insbesondere der Bestandserfassung nutzen. Im Rahmen eines solchen Programms sollte eine Beteiligung der Bürger mit begleitender Arbeitsgruppe, Stadt- und Dorfspaziergänge, Informations- und Diskussionsveranstaltungen stattfinden.





Kindertagesstätte in Baruth/Mark

### Kommunale Leitbilder in der Praxis

Wie ein kommunales Leitbild dazu beitragen kann, gewachsene Werte zu sichern und gleichzeitig Entwicklungsspielräume zu ermöglichen, wird am Beispiel der Gemeinde Wiesenburg deutlich.

Die Kommune hat in den 1990er-Jahren den Entwicklungsprozess unter das Leitbild „Stärkung von Funktion und Wirtschaft“ gestellt.

Das Leitbild dient als Basis – um weitere Schritte zu machen und Ergebnisse zu verbessern innerhalb und zwischen den beteiligten Institutionen und Akteuren, ist jedoch auch flexibel genug, um auf aktuelle Entwicklungen reagieren zu können.

Neben der Errichtung eines Gewerbeparks und der Erneuerung der Infrastruktur konnten viele öffentliche und soziale Versorgungseinrichtungen (Arztpraxen, Apotheke, Grundschule, Bibliothek, Post, Seniorenheim usw.) im vorhandenen Gebäudebestand untergebracht bzw. erhalten werden.

Die Realisierung der Entwicklungsziele erfolgte auf der Grundlage eines komplexen planerischen Ansatzes und der kontinuierlichen Planung und Umsetzung ganzheitlicher Erneuerungskonzepte.

Durch die Aufnahme in das Programm Bundesmodell „Städtebauliche Erneuerung von Kleinstädten und Dörfern in den neuen Bundesländern“ (1990–1992) konnte eine umfassende Analyse der Eigenart der Gemeinde durchgeführt und ein darauf aufbauendes Raumentwicklungskonzept erarbeitet werden, das bis heute als Grundlage für jede Planung im Gemeindegebiet dient.

Wesentliche Entwicklungsziele wurden auch im Rahmen des Grünordnungsplanes für die Entwicklungsbereiche Siedlungsgebiet, Gewerbe, Alleen, Park, Gewässer, landwirtschaftlich und waldgeprägter Raum erstellt. Für ihre vorausschauende Planung erhielt die Gemeinde Wiesenburg im Jahr 2012 den „Europäischen Dorferneuerungspreis für eine ganzheitliche und nachhaltige Dorfentwicklung von herausragender Qualität“.



Ortsdurchfahrt Himmelpfort

Im Gegensatz zu den Dorferneuerungsplänen, die in der Regel für ein Dorf entwickelt wurden, sollten die Leitbilder der Baukultur auf die Gesamtgemeinde mit den einzelnen Ortsteilen oder auf das Amt bezogen sein. Kommunale Leitbilder sollten somit alle Ortsteile erfassen. Wo es viele unterschiedliche Ortsteile gibt (z.B. Prenzlau, Angermünde, Baruth), bietet es sich an, auf Gemeindeebene nur „Eckpunkte“, „Standards“ oder „Grundsätze“ festzulegen und diese dann für die Ortsteile zu differenzieren und zu detaillieren. So kann jeder Ort passgenaue Leitlinien bekommen, und die in den Dörfern Verantwortliche (z.B. Ortsvorsteher, Vereinsmitglieder) erhalten einen großen Gestaltungsspielraum.

Um die kommunale Aufstellung solcher Leitbilder und Grundsatzbeschlüsse zur Baukultur anzuregen, wird ein Förderprogramm *Kommunale und ressortübergreifende Leitbilder der Baukultur* empfohlen. Solche Leitbilder würden einfacher und damit kostengünstiger aufzustellen sein.

#### ENTWICKLUNGSKONZEPTE FÜR DORFREGIONEN

In Niedersachsen werden im Rahmen der Richtlinie zur Gewährung von Zuwendungen zur Förderung der integrierten ländlichen Entwicklung (ZILE) vom 9.8.2015 Dorfentwicklungskonzepte für Dorfregionen gefördert. Im Unterschied zu den Dorfentwicklungsplänen für ein einzelnes Dorf werden nun Ziele und Maßnahmen für eine Gemeinde mit mehreren Dörfern oder sogar Gemeindeverbünden erstellt. Damit erhält das Dorfentwicklungskonzept die Aufgabe einer Zielbestimmung, die mit den Bürgern – also den Akteuren der Baukultur – verhandelt wird. Ein Fachplanungsbüro begleitet diesen Prozess.

#### 4.2.2 Städtebauliche Konzepte und Dorfentwicklungs- bzw. Dorferneuerungskonzepte

Der demografische Wandel, die Schrumpfung der Einwohnerzahl, der Verlust eines Dorfladens oder der Grundschule erfordern die Fortschreibung oder die Neuaufstellung von städtebaulichen Konzepten auf Ebene der Kernstädte und





Bürgerbeteiligungsverfahren Kita-Neubau in Kyritz

der dörflichen Ortsteile (Dorferneuerungskonzepte). Hier kann die Erarbeitung entsprechender Lösungen helfen, bei denen der Schwerpunkt darauf gelegt wird, zunächst die sozialen Strukturen im Ort zu stärken. Bauliche Maßnahmen, die von den Bürgerinnen und Bürgern vorgeschlagen werden, dienen der Stärkung dieser Strukturen und werden nicht als Selbstzweck betrachtet. Leitgedanke dieser Konzepte ist die nachhaltige Sicherung der Lebensgrundlagen in der Kleinstadt, dem Dorf oder dem Ortsteil, die künftig den Bewohnern aller Generationen eine nachhaltige Lebensgestaltung ermöglicht.

Für die Kleinstädte und Kernorte der Gemeinden sind in der Regel detaillierte städtebauliche Konzepte entwickelt und zum erheblichen Teil im Rahmen der Städtebauförderung und gemeindlichen Bauleitplanung umgesetzt worden. Viele dieser Konzepte sind inzwischen nicht mehr aktuell und bedürfen einer Überarbeitung im Hinblick auf Fragen der Funktionsstärkung und Nutzungsentwicklung, aber auch der städtebaulichen Gestaltung und der Ortsbildverbesserung. Diese teilräumlichen städtebaulichen Konzepte sind mit der gesamtgemeindlichen Entwicklungsplanung bzw. den

unter 4.2.1 erwähnten Leitbildern eng abzustimmen. Auf Ebene der dörflichen Ortsteile kann auf die in den 1990er-Jahren erarbeiteten Dorfentwicklungsplanungen zurückgegriffen werden, die allerdings fortschreibungsbedürftig sind.

Dieser Schritt bietet sich für Dorfgemeinschaften an, die sich auf den Weg machen wollen, ihre Zukunft selber in die Hand zu nehmen.

Wichtig ist, dass die Bürger in die Erarbeitung von Planungskonzepten eingebunden werden und Verantwortung übernehmen können. Umgekehrt müssen städtebauliche Konzepte und Dorfentwicklungspläne auf gesamtgemeindlichen oder amtsbezogenen Konzepten aufbauen und die vorhandenen Rahmenbedingungen (z.B. Demographie, Infrastrukturentwicklung, Immobilienmarkt, Wirtschaft, Landschaftsraum) als Grundlage berücksichtigen. Da die Fragestellungen in den Kleinstädten und Dörfern immer unterschiedlich sind, sollten die Konzepte nicht nach einem Standardleistungskatalog (Analyse, Bewertung, Leitbild, Konzepte, Maßnahmen) abgearbeitet werden, in dem alles aufgeführt ist, was denkbar ist. Zielsetzung muss sein, die besonderen Themen des Ortes herauszuarbeiten, den Diskussionsprozess darüber zu





Ortsdurchfahrt mit Fuß- und Radweg in Wandlitz

führen und die Schlüsselmaßnahmen abzuleiten (Aktionsplan Ortsentwicklung). Wenn die in den alten Dorfentwicklungsplanungen durchgeführten umfassenden Bestandsaufnahmen weitergenutzt werden, könnte der Dorfentwicklungsplan zu einem schlankeren und prozessorientierteren Instrument werden. Dorfentwicklungspläne werden so verstärkt zu Kommunikationsinstrumenten über Ziele und Möglichkeiten. Gleiches gilt prinzipiell für die teilräumlichen städtebaulichen Konzepte in Kleinstädten (Beispiele: Stadt Großräschen, Landkreis Oberspreewald-Lausitz, Stadt Angermünde, Landkreis Uckermark).

#### 4.2.3 Lokale Handreichungen und Gestaltungsempfehlungen

Auch wenn die Gemeinde über gute Konzepte verfügt kann sie bei der Umsetzung in der Baupraxis nicht überall dabei sein.

Wichtig ist deshalb, dass für das Bauen einfache Regeln gefunden und vereinbart werden, die eher die Vielfalt möglicher Gestaltungen im Interesse eines harmonischen Gesamtbildes reduzieren und einen gemeinsamen Nenner bilden: Im dörflichen Bereich zum Beispiel die Farbe der

Dächer, die Ausführung der Einfriedungen, Regeldetail Dorfstraße, Leitbaumarten usw., in Kleinstädten die Baufluchten, die Gebäudehöhen, die Ausrichtung der Gebäude zum Straßenraum wie z. B. giebelständig, Regeldetails für die Straßen, Beschränkung der Werbemittel usw. Solche Regeln benötigen einen Rahmen.

Weiche, informelle Regelungen, wie Gestaltungsfibeln, Handreichungen oder Leitfäden für gutes Planen und Bauen sind eine wichtige Grundlage, um Informationen über Baukultur zu geben. Damit entsteht ein Wissen über Baukultur. Wie baue ich in meiner Kleinstadt oder in meinem Dorf richtig, was ist typisch? Was gehört in meine Stadt, in mein Dorf? Was sollte draußen bleiben? Mit solchen Leitlinien kann der Mangel an Wissen über das regionale Bauen gemindert werden.

Leitlinien zum Bauen im ländlichen Raum bieten privaten Bauherren, Planern, Gemeindeverantwortlichen und Mitarbeitern der Verwaltung Orientierungshilfen und praktische Anregungen. Das Endprodukt einer Leitlinie für die jeweilige Gemeinde wird als Broschüre vorgelegt. Ein anschaulicher, leicht verständlicher Text soll für alle Ansprechpartner eine attraktive und weiterführende Informa-





Historischer Weg mit Feldulmen in Oderberg

tion und Entscheidungsgrundlage darstellen.

Damit solche Leitlinien greifen, müssen diese konkret auf ein Dorf oder auf eine Kleinstadt bezogen werden. Beispiele müssen bekannte Orte zeigen. Dabei ist es wichtig, dass die Erarbeitung in einen Diskussionsprozess mit den Bewohnern des Dorfes oder der Kleinstadt eingebunden wird. Die Erarbeitung eines solchen Leitfadens sollte somit als ein Verfahren der Sensibilisierung und des Lernens verstanden werden. Lernmethoden sollten auf bekannten Formaten aufsetzen:

- Im Rahmen einer Einwohnerversammlung kann durch Experten informiert werden. Gute und schlechte Beispiele können gezeigt werden. Die spezifischen Qualitäten der Region, die Lage des Dorfes in der Landschaft oder auch Materialien und Baustoffe können thematisiert werden.
- Im Rahmen von Dorfspaziergängen können Qualitäten und Defizite direkt erfasst und diskutiert werden. Solche Gestaltungsempfehlungen sind weitere Konkretisierungen der empfohlenen Aufstellung von Kommunalen Leitbildern und Grundsatzbeschlüssen zur Baukultur. Für ihre Umsetzung und die dazu notwendigen Aktivitäten wird empfohlen vorhandene Förderprogramme zu nutzen,

insbesondere für:

- a. Aufstellen eines Empfehlungskataloges zum guten Bauen in der jeweiligen Gemeinde
- b. Diskussionsveranstaltungen mit Ortsbegehung

#### 4.2.4 Satzungen als kommunales Steuerungsinstrument

Die Fallbeispiele zeigen, es haben sich bisher verschiedene Arten von Satzung als Instrument der Gestaltungssteuerung bewährt. Dazu gehören die Denkmalbereichssatzung (Neulietzegörcke, Landkreis Märkisch-Oderland und Boitzenburg, Landkreis Uckermark), die Erhaltungssatzung in den Stadterneuerungsgebieten (Stadt Großräschen, Landkreis Oberspreewald-Lausitz) und als Instrument mit besonders weitem Anwendungsbereich die Gestaltungssatzung. Sie eignet sich besonders gut für kleine Städte und Gemeinden.

Eine Gestaltungssatzung ist ein scharfes Schwert für die Sicherung von Baukultur. In Angermünde wird diese konsequent angewandt, Verstöße werden geahndet. Im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung hat sich damit auch über einen längeren Zeitraum eine hohe baukulturelle





Transloziertes Gartenhaus in Neulietzegörcke

Qualität im Stadtbild entwickelt.

Ein solches Instrument findet allerdings politisch häufig nur Zustimmung, wenn die Einschränkungen oder Mehrkosten durch Förderprogramme des Städtebaus finanziell wieder ausgeglichen werden. Wenn die Gemeinde Vorgaben macht (z. B. über Satzungen), sollte sie auch an die Durchsetzbarkeit in der Praxis denken.

Eine Gestaltungssatzung muss gesteuert und kontrolliert werden. Hierfür bedarf es in der Verwaltung entsprechenden Personals bzw. der Mittel, um Fachpersonal zu beauftragen.

In Angermünde (Landkreis Uckermark) werden die Städtebauförderung und die Gestaltungssatzung als Instrumente eng miteinander verknüpft. Eine Personalstelle in der Verwaltung begleitet den Prozess seit mehreren Jahren. Dieser Ansatz hat Erfolg. Die Altstadt weist eine hohe baukulturelle Qualität auf.

Eine stärkere Verknüpfung von Mitteln der städtebaulichen Förderung und die Anwendung einer Gestaltungssatzung sind sinnvoll. Die Kommunen, die Städtebauförderung erhalten, sollen – soweit möglich – Gestaltungssatzungen aufstellen.

Mit Gestaltungssatzungen entsprechend § 81 Bauord-

nung Brandenburg können Aussagen zur Gestaltung von Gebäuden und Außenanlagen getroffen werden. Vorgaben können zu Fassaden, Dächern, Fenstern, Türen und Einfriedungen, zur Farbgestaltung und Material usw. gemacht werden. Gestaltungssatzungen müssen mit den Akteuren vor Ort diskutiert und kommuniziert werden, damit die Ziele verstanden und akzeptiert werden. Daher sind die Aufstellung und auch die spätere Anwendung in den Kommunikationsprozess einzubinden. Gute Gestaltungssatzungen werden durch die Kommune intensiv begleitet. Die Regelungsinhalte und die Aufstellung von Gestaltungssatzungen zeigt der Leitfaden Gestaltungssatzungen nach der Brandenburgischen Bauordnung, auf (vgl. MIR aktuell 3/2005).

Eine Denkmalbereichssatzung schränkt zwar die Gestaltungsfreiheit der Gemeinde ein, ermöglicht aber eine fachkompetente Unterstützung kommunaler Erhaltungs- und Gestaltungsziele durch Einbindung der Denkmalschutzbehörden.

#### **Informelle Instrumente der Baukultur**

Wenn die Betreuung und der Vollzug einer Gestaltungs-





Sanierungsgebiet Wiesenburg/Mark

oder Denkmalebereichssatzung nicht gewährleistet werden kann, ist es ratsam, auf andere, weichere Instrumente der Baukultur zu setzen. Als Alternative können verschiedene Instrumente zur Anwendung kommen.

Je kleiner der Ort ist, umso wichtiger werden die einzelnen Bewohner, Nutzer und Eigentümer für die bauliche Entwicklung. Gerade hier bedarf es vielfältiger Strategien, die niedrigschwellig im Alltag ansetzen und die verschiedenen, meist nichtprofessionellen Akteure bei ihren Fragestellungen und Problemen abholen. Wenn gutes Bauen bei knappen Kassen der öffentlichen Hand nicht mit viel Geld erkaufte werden kann und die Akteure vor Ort dieses praktizieren sollen, bedarf es eher informeller Prozesse als harter Reglements. Zur Vermittlung positiver Leitvorstellungen braucht man hier eher gute Beispiele: gesellige Feste und schöne Veranstaltungen, die Spaß machen, um mit Baukultur zu überzeugen.

#### **4.2.5 Vorbildfunktion der öffentlichen Hand durch Leitinvestitionen**

Die öffentliche Hand hat Vorbildfunktion. Sie verfügt mit ihren öffentlichen Gebäuden wie den Rathäusern, Schulen

oder Feuerwehrgebäuden sowie der Dorfstraße oder dem Marktplatz über Schlüsselmaßnahmen, die sichtbare Zeichen der Baukultur vor Ort sind. Öffentliche Projekte üben Strahlkraft aus und geben damit Qualitätsmaßstäbe vor. Mit öffentlichen Maßnahmen können Impulse gesetzt und die Diskussion über Baukultur in den ländlichen Raum gebracht werden. An öffentliche Gebäude werden daher hohe Gestaltungs- und Nutzungsansprüche gestellt. Diesem Anspruch werden folgende Beispiele gerecht: Das Rathaus in Wiesenburg, das Gymnasium in Angermünde, der Kindergarten in Baruth/Mark und die Bibliotheken in Wiesenburg und Müncheberg.

Wichtig ist es, solche Maßnahmen und deren baukulturelle Qualitäten vor Ort zu diskutieren und bekannt zu machen.

Leitinvestitionen der öffentlichen Hand müssen generell Vorbildcharakter besitzen und zur Nachahmung auffordern. Sie müssen die richtigen gestalterischen Maßstäbe setzen und aufgrund der wenigen Interventionsmöglichkeiten von Anfang an passen. *Fehlschüsse* sind nicht tolerabel. Insofern ist hohe Qualität der Gestaltung in peripheren Räumen in besonderem Maße gefragt.



Die Bauerngärten an der Begegnungsstätte Schloss Trebnitz werden durch die Mitarbeit von Jugendlichen genutzt und gepflegt

Bevor jedoch eine Leitinvestition in den öffentlichen Raum getätigt werden kann, ist zu prüfen, ob der funktionale und soziale Kontext noch über eine Mindestnachfrage verfügt, die signifikante private Folgeinvestitionen überhaupt erwarten lässt.

Liegt eine Mindestnachfrage nicht mehr vor, kann der öffentliche Raum eher einfacher gestaltet werden. Es können Regeldetails zur Anwendung kommen, die geringe Planungs- und Baukosten verursachen und unter Umständen sogar vom örtlichen Bauhof umgesetzt werden können (Beispiel: Himmelpfort, Landkreis Oberhavel).

#### 4.2.6 Beratung für gutes Bauen

##### **Bauherrenberatung durch die Gemeinde**

Beratungsangebote für Baukultur sind wichtig. Daher sollten Planungs- und Bauämter die Möglichkeit der baukulturellen Beratung offensiv als Service für Bürger anbieten. Damit dies gelingt, müssen einerseits in den Ämtern die personellen Kapazitäten vorhanden sein und von Seiten der Kommune diese Beratungsangebote beworben werden. Beratung sollte möglichst frühzeitig einsetzen.

Andererseits sollte die Beratung weniger den Charakter der Kontrolle haben, sondern eher als eine Unterstützung verstanden werden.

##### **BEISPIEL GEMEINDE WIESENBURG (Landkreis Potsdam – Mittelmark)**

Im Rahmen der denkmalgerechten Sanierung des historischen Dorfkernes wurde 1997 eine Gestaltungsrichtlinie verfasst, die einen groben Rahmen für die Sanierungsmaßnahmen vorgab. Sehr erfolgreich war dabei die persönliche und fachliche Bauberatung durch einen externen Fachplaner.

##### **Gestaltungsbeiräte**

Über die kommunale Bauherrenberatung hinaus sind Gestaltungsbeiräte ein gutes Instrument, um die Diskussion um qualitätvolle Architektur zu fördern. Häufig ist ein fester Gestaltungsbeirat in kleinen Städten nicht realisierbar (Anzahl der Vorgänge, Finanzierung des Beirats).





BARNIM PANORAMA Ausstellungsbereich

Eine Möglichkeit stellt ein mobiler bzw. regionaler Gestaltungsbeirat dar, der flexibel einsetzbar ist. Er befasst sich auf Antrag einer Kommune oder Institution mit der Beurteilung von einzelnen Planungen und Bauvorhaben, wenn vor Ort Bedarf an einer „Zweitmeinung“ besteht.

Ein mobiler Beirat kann für eine größere Region gebildet werden, etwa unter Trägerschaft der Architektenkammer, die die Qualität des Personals sicherstellt. Regionale Gestaltungsbeiräte können dann fachbezogen besondere Projekte der Baukultur in der Region beraten.

Vorstellbar ist es auch, niederschwellige Verfahren zu entwickeln. So können anstelle eines Gestaltungsbeirates auch kleine Beraterteams (Baukulturberater, wie z. B. Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten) zu einzelnen Projekten hinzugezogen werden.

Die Brandenburgische Architektenkammer entwickelt derzeit einen landesweiten Ansatz für regionale Gestaltungsbeiräte.

#### **Beratung durch fachkundige Personen**

Weiterhin gibt es in jedem Dorf, in jeder Stadt und Region fachkundige Personen mit Kompetenz für Baukultur. Diese Kompetenz sollte aktiviert und in Prozesse der Baukultur

ehrenamtlich eingebunden werden.

Fachkundige Berater können sein:

- Vertreter der Verwaltung, wie z. B. der Regionalen Planungsstellen, Landkreise oder auch von Fachbehörden (Wasserwirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft usw.) mit Kompetenzen in der Baukultur
- Inhaber von Planungsbüros der Stadt- und Regionalplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur
- Schlüsselpersonen in Netzwerken, wie z. B. AG Historische Dorfkerne, AG Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburgs, Städtekrantz Berlin-Brandenburg, BDA, BDLA, ARL, SRL usw.
- Schlüsselpersonen in Universitäten

#### **Roadshow Baukultur in ländlichen Räumen**

Ein weiteres Format der Aktivierung und Beratung könnte eine *Roadshow* sein. Ein halbes Jahr zieht eine kleine Karawane an Beratern der Baukultur durch Brandenburg, schlägt ein buntes Zelt auf und führt ein- bis zweitägige Werkstätten zur Baukultur auf dem Marktplatz oder dem Dorfplatz durch. Ein solcher Event hätte nicht nur eine beratende Wirkung, sondern würde das Thema in Brandenburg auch medienwirksam platzieren. Eine *Roadshow*



Seestraße in Behlendorf

*Baukultur* sollte von den Ministerien Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung und Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft in Kooperation mit den bestehenden Initiativen der Baukultur in Brandenburg als Gemeinschaftsprojekt entwickelt und durchgeführt werden.

Die Möglichkeiten der baukulturellen Beratung müssten in Form einer kleinen Broschüre oder Faltblatt sowie Internetpräsentation für die kommunalen Vertreter veranschaulicht werden, damit dieses Instrument bekannt wird. Die Zusammenstellung von möglichen Beratern könnte helfen, zeitnah richtigen Personen für eine Beratung zu finden. Eine Kooperation mit der Architektenkammer wird hierzu empfohlen.

#### **Öffentlichkeitsarbeit für Baukultur fördern**

Aufbauend auf der Bereitschaft, sich aktiv an der Baukultur zu beteiligen, sollten Aktivitäten zur Baukultur wie der *Tag des offenen Denkmals*, der *Tag der Architektur* oder Förderpreise um Formate wie beispielsweise Planungswerkstätten, Werkstattgespräche, interkommunaler Erfahrungsaustausch, Wettbewerbe, studentische Wettbewerbe oder

Workshops als Instrument der Vermittlung von Baukultur vor Ort gefördert werden.

Da in den ländlichen Räumen Brandenburgs die personellen und finanziellen Mittel beschränkt sind, sind niedrigschwellige Formate besonders geeignet. Aufgrund der Größe von Gemeinden und der damit häufig verbundenen Distanz zwischen der Verwaltung und den einzelnen Orten sollten jene Formate bevorzugt werden, die ansprechend für die Menschen vor Ort sind. Baukultur sollte diskutiert werden, wo sie auch tatsächlich umgesetzt wird. Dabei sind die Akteure vor Ort die Ansprechpartner, auf die es ankommt.

#### **Baukulturelle Fortbildung der öffentlichen Hand**

Es wird empfohlen, für das Land Brandenburg eine Beratungsstelle für Baukultur einzurichten. Interessierte Kommunen können durch diese Beratungsstellen Informationen über mögliche Strategien erhalten, wie sie zukünftig baukulturelle Qualität fördern können. Dafür sollten Fortbildungsangebote entwickelt werden, die einerseits in Form von Lehrgängen, Veranstaltungen, aber auch durch Vorortberatung umgesetzt werden könnten. Die Beratungsstelle sollte die Möglichkeit haben, Werkstätten





Weinberg mit Scheune in Baruth

ten und Trainingsangebote mit Vertretern der Kommunen, aber auch von anderen Fachbehörden der Kreise und des Landes, die bauen und den ländlichen Raum gestalten, durchzuführen. Die Formate Dorfspaziergänge, Einwohnerversammlungen, Akteursplattform und Ausstellungen könnten mit organisiert werden.

Eine solche Fortbildungs- und Beratungsstelle müsste als interministerielle Institution angelegt werden, die vor allem vom Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie dem Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft betrieben wird.

Investitionen, z. B. Dach, Fassade und Fenster gefördert. Nur bei Vorhaben, die dem Bereich Kulturerbe zugeordnet werden können, ist eine Unterstützung des Innenausbaus mit Fördermitteln möglich. Voraussetzung für eine Förderung ist bei allen Objekten, dass eine anschließende langfristige Nutzung gesichert ist.

#### 4.2.7 Kooperation mit Akteuren

In jeder Kommune gibt es Bürgerinitiativen, Arbeitskreise und Vereine, die sich für die Attraktivität des Ortes einsetzen. Dieses Potenzial sollte von den Kommunen zukünftig

mehr genutzt und die Kooperation mit den engagierten lokalen Akteuren weiterhin – und gezielt für das Thema gutes Planen und Bauen – ausgebaut werden. Dadurch fällt der Kommune die Rolle als Schnittstelle für Ideengeber zu. Die Unterstützung kann dabei von der Bereitstellung von öffentlichen Gebäuden oder Räumen bis zur baulichen Umsetzung gehen. Zudem trägt die Bereitstellung einer gemeinsamen Plattform (organisatorisch und technisch) für alle Akteure zukünftig wesentlich zur Vernetzung von Vereinen und Organisationen bei.

#### BEISPIELE BARUTH

In Baruth (Landkreis Teltow-Fläming) erhalten Vereine Sondernutzungsrechte (Erbbaurecht) zum Betrieb leer stehender kommunaler Gebäude. Die Kommune gibt das Besitztum damit nicht weg. Die Nutzer, in dem Fall Beispiel Alte Schule Baruth, wird es durch eine GbR zu guten Konditionen gepachtet. Damit verbunden war die Aufforderung, das Gebäude kulturell zu nutzen. Den Künstlern der GbR wurde eine nachhaltige Planung am Standort Baruth ermöglicht.





Partizipationsmodell Kunsthandwerkerhof Thomsdorf

### Partizipationsmodelle/Vereine und Genossenschaften

Genossenschaften sind seit inzwischen mehr als 100 Jahren eine partizipative Form der wirtschaftlichen und sozialen Selbstorganisation. Genossenschaften sind nach deutschem (e.G.) und europäischen (SCE) Recht Zweckvereine, die Ziele der Genossenschaftsmitglieder verfolgen, wobei die Bandbreite von den Wohnungsgenossenschaften über Handels- und Produktiv- sowie Konsum- und Sozialgenossenschaften, die es seit 2006 als selbstorganisierte Träger sozialer Initiativen gibt. Die unterschiedlichen Genossenschaften sind in thematischen Dachverbänden organisiert, z.B. dem Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband, dem Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und dem Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften. Ein großer Vorteil von Genossenschaften ist ihr gesicherter Rechtsrahmen, ihre gesetzlich verlangte externe Prüfung und die dadurch gesicherte weitgehende Verlässlichkeit für die Mitglieder, Förderer und z.B. kommunale Vertragspartner. Neben traditionellen Genossenschaften, die im Rahmen

der Entwicklung ländlicher Räume Aufgaben bürger-schaftlicher Selbstorganisation übernehmen, werden Genossenschaften besonders in peripheren Räumen zur Stabilisierung gefährdeter Einrichtungen neu gegründet, weil sie ein rechtlich geordnetes und nachvollziehbar strukturiertes organisatorisches Instrument zum Betreiben unterschiedlicher sozialer und kultureller Infrastrukturen sind. Beispiele für solche Genossenschaften umfassen z. B. die Trägerschaft von Dorfläden, Parks, Schulen und auch Infrastrukturen (Strom, Wasser, Abwasser, ÖPNV. Ärztliche Praxisbetreibergenossenschaften) gelten als ein Modell der Versorgung im ländlichen Raum.

In der Entwicklung peripherer Räume haben Genossenschaften vielfach eine hohe soziale Bindungswirkung, weil alle Mitglieder mit einem begrenzten Beitrag binden und verpflichten, den Erfolg zu vertreten. Mitglieder können, je nach Satzung Einzelpersonen sein, oder auch institutionelle Mitglieder, wie die Gemeinde, Firmen oder Kirchengemeinden. Die Haftung der Genossenschaftsmitglieder ist, dass sie wirtschaftliche Tätigkeiten mit oder ohne Gewinnerzielungsziel betreiben und zugleich die Haftung auf den i. d. R. einmalig zu zahlenden Genossenschaftsbeitrag beschränkt ist.





Dorfladen, Schüler-Café und Galerie in einem Gebäude: die ehemalige Remise von Schloss Trebnitz

Die Genossenschaft bildet einen wirtschaftlichen Verein, der Geschäfte abschließen und Rechte erwerben kann. Damit ist sie mit einer GmbH vergleichbar – nur dass bei ihr kein Mindestkapital vorgeschrieben ist. Und anders als bei der häufigsten Form einer Partnerschaftsgründung, der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), haften die Mitglieder nicht mit ihrem Privatvermögen. Bereits drei Personen können eine Genossenschaft gründen. Der Selbsthilfeszweck aber, der das Genossenschaftsrecht nach wie vor prägt, ist dennoch gültig. Genossenschaftsmitglieder verfolgen einen gemeinsamen Zweck, den sie allein nicht erfüllen können. Den eigenen Arbeitsplatz zu sichern, gemeinsam Aufträge zu akquirieren sind moderne Formen der Selbsthilfe.

Auch sogenannte *Sorgende Gemeinschaften* könnten ein Zukunftsmodell für die Dörfer, aber auch in städtischen Quartieren sein, um die Herausforderungen einer älter werdenden Bevölkerung zu bewältigen. *Sorgende Gemeinschaften* sind vernetzte Wohnstrukturen, die ein individuelles und selbstbestimmtes Leben für ältere Menschen mit Hilfe-, Pflege und Unterstützungsbedarf im eigenen Quartier bzw. Dorf ermöglichen.

*Sorgende Gemeinschaften* für kleinräumige Hilfe- und Unterstützungsnetzwerke, in denen Kommunen, bürgerschaftliche Akteure sowie professionelle Anbieter gemeinschaftlich soziale Dienste anbieten, werden zunehmend, insbesondere in dünn besiedelten Gebieten, begründet. *Sorgenden Gemeinschaften* sollen lokale Hilfe- und Unterstützungsangebote, besonders in den Handlungsfeldern Alter und Familie, zur Stärkung individueller Mitverantwortung bündeln und dienen zur Förderung kommunaler Beteiligungsansätze durch den kooperativen Ansatz. So kann den Bedarfen und Interessen aller beteiligten Akteure Rechnung getragen werden. Das Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e. V. (ISS) in Frankfurt hat dazu Handlungsvorschläge entwickelt, die auf kommunaler und regionaler Ebene bereits vielfach Anwendung finden.



Das älteste Haus der Stadt Oderberg

#### **BEISPIEL DORFLADEN TREBNITZ (Landkreis Märkisch Oderland)**

In Trebnitz gibt es seit 2014 einen neuen Dorfladen. In der ehemaligen Remise des Trebnitzer Schlosses, das vom Verein *Bildungs- und Begegnungsstätte Schloss Trebnitz e. V.* seit mehr als 20 Jahren betrieben wird, entstand im Erdgeschoss der Laden und ein deutsch-polnisches Schülercafé, im Obergeschoss befindet sich ein Beratungs- und Ausstellungsraum. Zudem wurde Platz für ein kleines Dokumentationszentrum geschaffen.

Eine Studie der Sparkasse gab die Initialzündung. Darin war ermittelt worden, in welchem kleinen Ort in Märkisch-Oderland sich ein Dorfladen tragen könnte. Trebnitz mit seinen mehr als 2 000 Gästen, die an Veranstaltungen im Schloss teilnehmen, wurde gute Chancen eingeräumt. „Das Schloss hat sich in den letzten Jahren verstärkt dem Gemeinwesen zugewandt“, betont Darius Müller, der Einrichtungsleiter und erinnert an die *Dorfhelden*, an das Kulturbüro oder auch die Senioren, die sich seit einiger Zeit in der Alten Schmiede treffen und bereits einen festen Platz im neuen Haus erhalten haben.

#### **Kommunale Kooperation**

Von zentraler Bedeutung für die Baukultur im ländlichen Raum ist die zwischengemeindliche Zusammenarbeit in der Region und in landesweiten kommunalen Arbeitsgemeinschaften. Die AG Städte mit Historischen Stadtkernen ist hier seit Jahren erfolgreich für die Themen einer gemeinsamen Qualitätsstrategie und einer touristischen Nutzung der erreichten städtebaulichen Erhaltung und Erneuerung der Stadtkerne. Für den dörflichen Bereich könnte ein ähnlicher Effekt mit der entsprechenden AG erreicht werden, in der bisher nur wenige Orte Mitglied sind.





Gaststätte in der ehemaligen Remise von Schloss Wiesenburg

#### 4.3 Weiterbauen im historischen Kontext

##### Das historische Erbe als Chance

Die historische Bausubstanz in den Kleinstädten und Dörfern stellt einen besonderen Wert dar. Kirchen, Gutshäuser und Rathäuser sind bedeutende Bauwerke, die Identität geben. Der Erhalt des historischen Erbes, die Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Substanz ist daher ein wesentliches Anliegen der Baukultur im ländlichen Räumen und stellt gleichzeitig eine Chance dar, den Dörfern und Städten ein eigenes Gesicht zu geben.

Aber nicht nur der Erhalt, sondern auch die Weiterentwicklung der historischen Substanz muss möglich sein. Neue Nutzungsanforderungen müssen integrierbar sein, denn gerade in den ländlichen Regionen mit großem Bevölkerungsrückgang, sind die Spielräume knapp bemessen.

Die Sicherung der historischen Bausubstanz und das Weiterbauen im historischen Kontext ist eine Herausforderung, die unterstützt und auch verhandelt werden muss. Dabei sollten die folgenden Empfehlungen Beachtung finden.

##### Nutzung historischer Gebäudesubstanz

Die Sicherung historischer Gebäude erfolgt durch Nutzung. Da Nutzungsanforderungen sich geändert haben, zahlreiche Vorschriften und Regelungen neu sind, muss bei alten Gebäuden eine hohe Flexibilität ermöglicht werden. Regeln müssen auch mal außer Kraft gesetzt oder gelockert werden, damit Nutzungen ermöglicht werden. Wichtig ist, dass das Erscheinungsbild als Ganzes gesichert wird. Eine gewisse Offenheit sollte bei den zuständigen Stellen an den Tag gelegt werden. Beratung im Sinne von Ermöglichen anstelle von Kontrolle ist hilfreich.





Stadtbildprägendes Gebäude erhalten: Haus Kalit in Angermünde nach Sanierung 2014

### BAUEN IM BESTAND

Wenn der vorhandene Bestand bei Altbauten nicht den Erfordernissen einer zeitgemäßen Nutzung entspricht, gilt es Altes mit Neuem zu verbinden.

Für die sensible, gestalterisch und funktional hervorragende Sanierung eines Fachwerkhauses aus den Anfängen des 19. Jahrhunderts an der südöstlichen Stadtmauer des historischen Stadtkerns von Wusterhausen /Dosse (Landkreis Ostprignitz-Ruppin) sowie der nach den individuellen Nutzungsansprüchen der Bauherren gestaltete moderne Anbau/Umbau einer Remise im Mauerwerksbau wurde aufgrund des komplexen Konzeptes der Brandenburgische Baukulturpreis für Denkmal im Stadtumbau 2005 vergeben. Das Projekt ist zugleich ein Anschauungsbeispiel, wie aus einem Wochenend- und Ferienwohnsitz über die Zeit ein Alterswohnsitz in vertrauter nachbarschaftlicher Umgebung werden könnte. Das Projekt wurde mit Städtebaufördermitteln und Mitteln der Deutschen Stiftung für Denkmalschutz gefördert.

In Prenzlau (Landkreis Uckermark) konnte ein städtebaulich sehr wichtiges, 1841 als Backsteinbau errichtetes Gebäude durch den Umbau gesichert werden. Die temporäre Nutzung als Blumenhalle während der Landesgartenschau 2013 bereitet einen späteren Umbau zu Aula, Kunst- und Musikräumen des städtischen Gymnasiums vor. Während Süd- und Westfassade erhalten blieben, bringt eine Öffnung der Nordfassade viel natürliches Licht in die Mauern. Im Kloster St. Marienstern in Mühlberg an der Elbe (Landkreis Elbe-Elster) konnte durch die Kooperation von Kommune, Landkreis und Kirche das Ensemble aus gotischer Klosterkirche, Renaissance-Propstei und barockem Herrenhaus in den zurückliegenden Jahren in mehreren Bauabschnitten behutsam restauriert werden. Jetzt schließt der Neubau eines modernen Bettenhauses für die ökumenische Begegnungsstätte eine seit über 300 Jahren bestehende Lücke. Ein als Stahlbetonkonstruktion mit vorgehängten Aluminiumblenden ausgeführter Kreuzgang verbindet alt und neu.





Übernachten in Bahnwaggons am Kultur-Hafen in Groß Neuendorf

### **Nutzung von Bestandsgebäuden vor Neubau**

Die Gemeinden, Kleinstädte und öffentlichen Stellen sollten bei Neubaubedarf immer prüfen, ob bestehende Bausubstanz, die leer steht oder untergenutzt wird, mit neuen Nutzungen mit Leben gefüllt werden kann. Ob Rathaus, Gemeinderaum oder Kita, für diese Nutzungen sollte soweit möglich vorhandene Bausubstanz genutzt werden. Bei Bedarf können zusätzliche Gebäudeteile ergänzt werden. Es gibt viele gute Beispiele, wie an einen historischen Anker moderne Architektur zugefügt werden kann. Die öffentliche Hand ist hier wieder Vorbild.

Aber auch die Information, was aus alten Gebäuden alles gemacht werden kann, ist Impulsgeber. Eine Ausstellung, Broschüre, eine Serie in der Lokalpresse oder Internetinformation könnte Motor sein. Einige Testentwürfe könnten zeigen, welche Potenziale in diesen Objekten stecken.

### **Das Ensemble ist wichtiger als das Detail**

Der Marktplatz, der Ortskern, das Straßendorf, Baugrenzen, Körnigkeit der Bebauung, der zonierte Übergang von der Bebauung in die Landschaft sind strukturgebend für das Erscheinungsbild und als Ensemble meist wichtiger als das Einzelgebäude. Daher sollte bei begrenzten Mitteln das Ensemble im Fokus stehen. Das Vermeiden von Ausreißern und die Fortführung der städtebaulichen Grundstruktur sind häufig wichtiger als die Wiederherstellung einer einzelnen historischen Fassade. Diese Anforderung bezieht sich nicht nur auf die städtebaulichen Ensembles sondern auch auf die Bezüge zur Landschaft. Städte wurden an Flussfurten gegründet, Dörfer liegen an den Hangkanten zu den Niederungen, Kuppen wurden freigehalten. Solche natur- und landschaftsräumlichen Spuren sollten als Besonderheit gesichert werden.

Die Anforderung an das Einfügen eines Bauwerkes in die Eigenart der näheren Umgebung sollte daher entsprechend § 34 BauGB restriktiv und konsequent ausgelegt werden.



Kommune als Vorbild: Rathaus der Gemeinde Wiesenburg/Mark

### Beispielhafte Neubauten

Der Wohnungsneubau nahm in den vergangenen Jahren einen verhältnismäßig geringen Anteil ein. Dennoch ist die Wirkung von Neubauten auf die Baukultur nicht zu vernachlässigen, denn gerade auf diesem Gebiet zeigen sich Qualitätsunterschiede, die vor allem in der Gestaltung und Funktionalität der Eigenheimsiedlungen der 1990er-Jahre deutlich werden. Es gibt heute aber auch zahlreiche beispielhafte Neubauten, die sich aufgrund einer durchdachten Planung im Einklang mit der Umgebung befinden und durch ihre handwerkliche und gestalterische Qualität einen Beitrag für die Baukultur leisten.

Lückenbebauung in kleineren Gemeinden, wie etwa das im Jahr 2007 in Oderberg (Landkreis Barnim) fertiggestellte Kleinstadthaus in der Berliner Straße 21. Das Gebäude zeigt den äußerst seltenen Fall der Kopie eines an sich unbedeutenden, aber für das traditionelle Straßenbild wichtigen kleinstädtischen Wohnhauses. Das ehemals an dieser Stelle vorhandene Fachwerkhaus wurde in seinen öffentlichkeitswirksamen Formen nach alten Fotos wieder aufgebaut. Der Neubau schließt die bis dato vorhandene Baulücke im historischen Stadtbild und trägt somit erheblich zur Aufwertung der Umgebung bei. Im Haussockel

und im Boden des Flures wurden Ziegel aus Abbruchhäusern der Region vermauert. Solche Zweitverwendungen reduzieren die Umweltbelastung bei der Gebäudeherstellung. Außerdem kamen nachwachsende und natürliche Baustoffe aus dem engen Oderberger Umkreis zum Einsatz: Bau- und Tischlerholz, Baulehm und Stroh.





Synergien gebündelt: Agrarmuseum Wandlitz und Naturparkzentrum unter einem neuen Dach

### Fördermittelmix bei Sanierungsmaßnahmen

Die Sanierung von größeren Bauwerken wie Guts- und Herrenhäuser, Schlösser, Klöster und Kirchen oder alten Schulen stellen wie auch die Nachnutzung von ehemaligen Gleis-Trassen als Radwege oder die Wiederbelebung von Kanälen für den Tourismus die Akteure vor besondere Herausforderungen. Fördermittel stehen bei guten Konzepten häufig zur Verfügung. Meist müssen Fördermittel aus der baulichen Sanierung und Eigenmittel für spätere Betreiberkonzepte und Nutzungen kombiniert werden. Der Mix von Fördermitteln aus unterschiedlichen Töpfen ist aber häufig äußerst schwierig. Die eine Förderung schließt die andere aus. Jede Förderung muss einzeln abgerechnet werden. Förderzeiträume sind in den Programmen unterschiedlich, Mittelabflüsse passen meist nicht zusammen. Anstelle ressortbezogener Förderung wäre daher eine budgetorientierte Projektförderung sehr hilfreich. Förderprogramm sollten daher verstärkt aufeinander bezogen werden. Gerade bei komplexen Vorhaben ist dies von besonderer Bedeutung. Eine solche Maßnahme würde nicht Mehrkosten verursachen, aber die Prozesse deutlich vereinfachen und effizienter gestalten. Der auf eine gemeinsame Sicherung der Daseinsvorsorge ausgerichtete

und über die kleinregionalen Entwicklungskonzepte mit der LEADER-Förderung verknüpfte Ansatz des Förderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ geht hier einen neuen Weg.

KLS und LEADER/ELER sind räumlich verknüpfbar, jedoch bestehen in der Maßstäblichkeit erhebliche Unterschiede: Während sich die Lokalen Aktionsgruppen (LAG) mit ihren Regionalen Entwicklungskonzepten (REK) in Brandenburg an den Landkreisen orientieren, sind die für die KLS-Förderung relevanten Kooperationen am Zuschnitt der Mittelbereiche ausgerichtet. Sie liegen damit deutlich dichter am bürgerorientierten Niveau der meisten Daseinsvorsorgeangebote als die Kreis- und REK-Ebene.

### An Traditionen anknüpfen und Neues wagen

Um gewachsene Strukturen auf dem Lande zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln ist die Instandsetzung und Erhaltung historischer Anlagen und Bauwerke und die Suche nach neuen, innovativen Nutzungsmöglichkeiten notwendig, die auch eine Zwischennutzung oder temporäre Nutzung zulässt.

Nicht immer ist es einfach, einen neuen Zweck zu finden. Das gilt für Dorfschulen, Rathäuser und Kirchen, die von



Als Veranstaltungsort von überregionaler Bedeutung und identitätsstiftend für die Bewohner: die Tabakfabrik Vierraden in Schwedt/Oder

ihren Eigentümern als solche nicht mehr wirtschaftlich unterhalten werden können, die aber das Ortsbild prägen und Zeugnisse der ländlichen Entwicklung sind. In diesen Fällen sollte jedoch die Sanierung und Umnutzung Vorrang vor Neubauten haben, um den Verfall zu stoppen. Die Beispiele sind in Brandenburg bereits vielfältig. Wichtig sind eine Vision und das Durchhaltevermögen. Beispiele sind Blindow, Klinkow und der Tabakspeicher in Vierraden. Das Neue kann nur anders, muss aber gleich gut oder noch besser sein. Vorallem – es kann es nur aus den Möglichkeiten der Gegenwart wachsen.

#### **Vielfalt der Ideen für neues Leben in alten Gebäuden**

Möglichkeiten, alten Häusern neues Leben einzuhauchen, gibt es viele. So können sie dem Tourismus und der Naherholung dienen. Alte Stallungen werden zu Pferdepenstungen (Schinkelhof in Steinhöfel, Landkreis Oder-Spree), Scheunen zu Besucherinformationszentren (Schwedt-Criewen, Landkreis Uckermark), eine alte Mühle wird zum Museum und Veranstaltungsort (Boitzenburg, Landkreis Uckermark). Die Dorfbewohner in Neulietzegörcke nutzen die Kirche für weltliche Veranstaltungen und Konzerte.

Eine weitere Möglichkeit, alten Gebäuden neue Funktion zu geben, ist die Umnutzung zu sozialen Einrichtungen. Soziale oder Freizeiteinrichtungen sorgen für mehr Lebensqualität im Dorf.

Diese Beispiele machen deutlich, dass neben den Akteuren gute Entwicklungs- und Betreiberkonzepte die Voraussetzung sind, damit komplexe Projekte gelingen können.

#### **ERHALTUNG UND NUTZUNG DES BAUBESTANDES**

Die aktuelle Herausforderung zahlreicher Kommunen in den ländlichen Räumen Brandenburgs für das kulturelle Erbe liegt in der Instandsetzung von Schlössern und Gutsanlagen. Neben den baulichen Anforderungen an eine denkmalgerechte Sanierung steht die intensive Suche nach einer angemessenen Nutzung im Vordergrund. In Doberlug-Kirchhain (Landkreis Elbe-Elster) konnte durch einen Kooperationsvertrag der Stadt Doberlug-Kirchhain mit der Brandenburgischen Schlösser und Gärten GmbH das Barockschloss Doberlug (1676) von 2003–2008 saniert werden.





Privat sanierte Fachwerkhäuser am Marktplatz in Angermünde

Der 1997 gegründete Förderverein Schloss Doberlug e. V. bemüht sich gemeinsam mit der Stadtverwaltung um die kulturelle Belebung und Nutzung des Schlosses. Im Jahr 2014 zeigte das Schloss die Hauptausstellung des Kulturlandjahres, die zahlreichen Besucher waren begeistert vom Thema und vom authentischen, vielseitigen Ort. Das Neuenhagener Schloss, ein Renaissance-Bau aus dem Jahr 1575, ist das älteste erhaltene profane Bauwerk im mittleren und östlichen Teil Brandenburgs. Damit das Schloss erhalten werden konnte, wurde es von der Stadt Freienwalde im Jahr 2011 an einen privaten Investor verkauft. Nach dreijähriger Sanierungszeit wurde das Schloss mit einem neuen Nutzungskonzept der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Das Konzept Galerie, Café, Restaurant sowie ein kulinarisches und kulturelles Programm soll das Schloss Neuenhagen wieder zu einem Ort der Begegnung machen.

Die Projekte zeigen auf, dass bauliche Sanierung, der Um- und Ausbau eng auf die spätere Nutzung abgestimmt ist. Integrierte Entwicklungs- und Betreiberkonzepte sind die Voraussetzung, damit solche Projekte gelingen.

#### 4.4 Baukultur und öffentlicher Raum

##### Der öffentliche Raum der Innenstädte

Der Einzelhandel verliert in den Innenstädte der Kleinstädte aufgrund der Konkurrenz der Einkaufsmärkte an den Rändern, der Zunahme an Verkaufsfläche insgesamt und dem zunehmenden ECommerce an Bedeutung. Neue Funktionen müssen gefunden werden. Dies kann das Wohnen sein, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Die Innenstädte müssen daher für das Wohnen von Familien, von Älteren und für Alleinstehende attraktiv werden. Die Innenstädte müssen Vorteile gegenüber dem Wohnen im Einfamilienhaus am Stadtrand bieten. Die Stadt der kurzen Wege, sichere Wege zur Schule, einladende Straßen, Plätze und Parks mit Aufenthalts- und Nutzungsqualität sind dabei wichtige *Stellschrauben*. Die Wertschätzung der Innenstadt wird im öffentlichen Raum sichtbar. Baukultur kann helfen, der Innenstadt einen neuen Wert zu geben.

##### Konzepte für die Ränder der Städte

Das Leitbild der Innenentwicklung strebt die Konzentration der baulichen Entwicklung in den Innenstädten an. Hierfür werden entsprechende Konzepte erarbeitet. Mit der an-



Neugestaltung nach Wettbewerbsverfahren: Seepromenade und Seetor am Mündessee in Angermünde

gestrebten Innenentwicklung bedarf es gleichzeitig einer Bestimmung der Ränder der Stadt, die hybriden Übergangszonen zwischen der Bebauung und der Landschaft. Aufgabe wird es sein, für diese Ränder Konzepte mit folgenden Inhalten zu erstellen:

- Stärkung des Grundgerüsts der öffentlichen Räume
- Abbau von Barrieren
- Kultivierung der besonderen Orte (Gebäude, Landschaft, Sichtbeziehungen)
- sparsame Akzentuierung neuer Orte
- Stärkung der Landschaft

Mit diesen Konzepten wird ein Rahmen geschaffen, der das Grundgerüst der öffentlichen Räume stärkt, die Landschaft als Qualitätsmerkmal fördert und Möglichkeitsräume für zukünftige Entwicklungen offen hält.

### Wasserlagen

In den letzten Jahren wurden die Wasserlagen als eine besondere Lagequalität erkannt. Viele Städte und Gemeinden wenden sich den Wasserflächen der Seen, Flüsse oder Kanälen zu. Damit jedoch nicht nur die erste Baureihe am Ufer von der Lage profitiert ist es wichtig, dass die Uferbereiche durchgängig öffentlich zugänglich sind und die Zu-

gänglichkeit der Wasserlage aus der Tiefe des Stadtraumes heraus ermöglicht wird. Dadurch werden die städtischen Wegesysteme an das Wasser geführt.

Damit dies gelingt, sind langfristig ausgelegte Konzepte notwendig, die in Etappen umgesetzt werden können. Ein gutes Konzept und der lange Atem gehören damit immer zusammen.

### BEISPIEL SEEPROMENADE ANGERMÜNDE (Landkreis Uckermark)

Die Stadt Angermünde hat die Lagequalität am Wasser erkannt und die Wasserlage am See mit einem öffentlichen Uferwege zugänglich gemacht. An bestimmten Orten wurden Wasserplätze, Sitzmöglichkeiten und Spielangebote integriert. Inzwischen ist der öffentliche Uferweg, der an mehreren Stellen mit dem Wegesystem der Stadt verknüpft ist, ein von Besucher und Bewohnern intensiv genutzter Bereich.





Mit Anwohnern und Künstlern gestaltet: der Mehrgenerationenspielplatz in Wiesenburg/Mark

### **Pflege und Unterhaltung des öffentlichen Raumes**

Die Straßen, Plätze und auch Grünflächen sind die Visitenkarten der Städte. Mit der Sanierung und Neugestaltung der öffentlichen Räume wurden in den letzten Jahren erhebliche Werte geschaffen.

Zur Sicherung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität bedarf es einer qualifizierten Pflege und Unterhaltung. Bei knappen Kassen wird aber häufig gespart. Eine einmal verwahrloste Anlage ist jedoch nur mit einem erheblichen Kostenaufwand wieder herstellbar. Entsprechende Mittel für die kontinuierliche Pflege und Unterhaltung sind daher zwingend erforderlich. Dabei wird es wichtig sein, dass diese *klug* eingesetzt werden. Die Stellschrauben sind vielfältig.

Bei der Neuplanung von öffentlichen Räumen sollten zukünftig die Folgekosten für die Pflege mit kalkuliert werden.

Bei bestehenden Anlagen sollte nicht die Pflegeintensität reduziert werden, sondern ein Prozess stattfinden, der in unterschiedliche Strategien mündet:

- Vereinfachung der Anlagen (z. B. Zusammenlegung von kleinteiligen Flächen)
- Konzentration auf bestimmte Besonderheiten

- Prioritätensetzung (Innenstadt, wichtige Zufahrtsstraßen)

- Reduzierung von Flächen mit geringer Qualität (Restflächen, Abstandsflächen).

Die Aufstellung solcher Pflegekonzepte sollte mit einer breit angelegten Diskussion über die Zielsetzung und Wertschätzung des öffentlichen Raumes verbunden werden, damit auch der Mitteleinsatz nachvollziehbar wird.

### **Gestaltungsleitlinien und einfache Regeldetails für den öffentlichen Raum**

Öffentliche Straßen und Plätze wurden in den letzten beiden Jahrzehnten in großem Umfang, zum Teil mit sehr guter baukultureller Qualität, saniert und umgebaut. Nach Jahren des Gebrauchs werden einzelne Sanierungsmaßnahmen und Anpassungen erforderlich (Ergänzung der Möblierung, neue Poller, Bänke, ergänzende Pflasterflächen, Neupflanzung von Bäumen usw.). Diese Nachbesserungen erfolgen häufig über den Bauhof der Gemeinde (ohne planerisch-gestalterische Begleitung). Dabei besteht die Gefahr, dass ein Flickwerk in der einst durchgängig geplanten Gestaltung des öffentlichen Raumes entsteht.



Erneuerbare Energielandschaft in der Uckermark

Um den baukulturellen Wert zu sichern, könnte eine Gestaltungslinie für die Nachbesserung des öffentlichen Raumes Vorgaben machen, damit die Handelnden auch ohne Begleitung durch ein Fachbüro eine Orientierung erhalten. Bei Förderprojekten könnten solche Gestaltungsleitlinien für Betrieb und Pflege ergänzender Fördergegenstand werden.

#### 4.5 Baukultur und Infrastruktur

##### **Mehrfachcodierung monostrukturierter Infrastruktur**

Die Infrastruktur in ländlichen Räumen prägt das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig. Dabei ist die Infrastruktur meist auf nur einen Zweck (Mobilität, Transport, Energiegewinnung, Hochwasserschutz usw.) ausgerichtet. Eine Mehrfachcodierung im Sinne einer Mehrfachnutzung (Infrastrukturelle Funktion, Gestaltqualität, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität) sollte zukünftig verstärkt in den Fokus gestellt werden. Hierzu drei Beispiele:

- Kanäle mit den begleitenden Wirtschaftswegen können zu einladenden Freizeitwegen werden, wenn Verknüpfungen mit den bestehen Wegenetzen, die Durchgängigkeit,

die Belagswahl, die Gestaltung von Begleiträumen auf diese Anforderung mit abgestellt wird.

- Häufig sind die Gewässer in den Städten hinter einem dichten Gehölzbestand versteckt und von der Stadt aus kaum sichtbar. Die Pflege entlang der Gewässer könnte mit der Wasserwirtschaft so abgestimmt werden, so dass Sichtfenster entstehen und Aufenthaltsbereiche qualifiziert werden.

- Land- und forstwirtschaftliche Wege können neben der Erschließungsfunktion auch ein gutes Grundgerüst für Freizeit, Sport und Erholung ergeben, wenn die Wegesysteme der Städte und Dörfer mit diesen verknüpft werden. Lückenschlüsse müssen hergestellt werden, Aufenthaltsbereiche oder Schattenbäume integriert werden.

Um Infrastruktur hinsichtlich ihrer Potentiale der Mehrfachnutzbarkeit zu aktivieren, sollten sowohl bei bestehenden und vor allem neuen Infrastrukturprojekten begleitende Arbeitsgruppen eingerichtet werden. Diese Arbeitsgruppen thematisieren den *Mehrwert* der vorhandenen oder neuen Infrastruktur für das Dorf, für die Landschaft oder Stadt.





BARMIN PANORAMA: Mit der Freiraumgestaltung entstand ein neuer öffentlicher Raum für Wandlitz Dorf

Anstelle monostrukturierter Infrastrukturen können so mehrfachnutzbare Infrastrukturen entstehen. Diese baukulturelle *Huckepack-Strategie* bedarf einer integrierten Planung und der genannten Begleitung, die nicht nur aus dem Fachingenieur sondern einem interdisziplinären Team besteht.

#### **Straßenneubau – Straßenumbau**

Die Straßen sind Alltagsräume, in der Baukultur täglich wahrgenommen wird.

Wenn Straßen neu- oder umbaut werden, sollten von vornherein baukulturelle Qualität eingefordert werden. Diese fängt mit der Verfahrenskultur an. Da der Straßenbau- und –umbau eine der häufigsten öffentlichen Baumaßnahmen darstellen, sollten hierfür entsprechende Routinen entwickelt werden.

In der Planung sollten nicht nur die Belange des Verkehrs sondern die Mehrdimensionalität des Straßenraums in den Fokus gestellt werden. Die Anforderungen der Landschaftsgestaltung, des Städtebaus und der Freiraumqualifizierung müssen ermittelt und in den Prozess eingespeist werden. Möglichkeiten den Straßenraum hinsichtlich der Gestaltungs- und Nutzungsqualitäten aufzuwerten, müssen

ermittelt werden. Querschnitte der Straßen, Gestaltung der Nebenräume, Aufenthaltsräume versus Stellplätze, regionales Bauen, Materialverwendung, Bepflanzung, Leitbaumarten sind dabei vertieft zu behandeln. In einem offenen Prozess müssen dann diese Potentiale aktiviert, weiterentwickelt sowie diskutiert werden. Zielsetzung ist bei jeder Straßenbaumaßnahme, dass sie einfacher als zu kompliziert wird. Gerade in den Dörfern und Kleinstädten sollten Straßen von einer ruhigen Normalität bestehen.

Um dies zu erreichen, bedarf es einer fachlichen Begleitung, die nicht allein dem Verkehrsplaner oder dem Tiefbauingenieur überlassen wird, sondern auch durch Landschafts- und Stadtplanung wahrgenommen wird.

#### **4.6 Landschaft als grüne Infrastruktur**

Kulturlandschaft als Identitätsraum in Veränderung  
Die gewachsene Kulturlandschaft Brandenburgs mit Seen, Wäldern, Grünland und Ackerflächen, Naturräumen, Alleen, Siedlungen, Dörfern und Gutshäusern stellen eine Ensemble von besonderem baukulturellen Wert dar. Für die Bewohner ist es Heimat, für die Besucher häufig Anlass



Straße als mehrdimensionaler Raum in Wiesenburg/Mark

in diese Gegenden zu kommen. Die Eigenart dieser Räume zu erhalten und weiter zu qualifizieren, wird eine Zukunftsaufgabe sein. Die besondere Herausforderung wird dabei sein, nicht nur den Status quo zu festigen, sondern auch im richtigen Maß Neues zuzulassen. Die konstituierenden Eigenarten gilt es zu identifizieren, zu sichern und weiterzuentwickeln.

Dies können sein:

- die Freihaltung von naturräumlich prägnanten Strukturen wie z.B. Niederungen, Hangkanten, Kuppen, Sichtfenster in die Weite
- die Sicherung von gestaffelten, grünen Rändern der Siedlungen in die Landschaft
- der Erhalt und Ergänzung bzw. Sanierung von markanten Vegetationsstrukturen wie Alleen, Streuobstwiesen, Gutsparcs in ihren jeweiligen kontextuellen Zusammenhängen
- die Vermeidung von Ausreißern, die die Maßstäblichkeit des Kontextes sprengen

Bei Einhaltung solcher Regeln kann die Eigenart der Landschaft mit ihren Qualitäten gesichert und gleichzeitig eine Entwicklung und Veränderung ermöglicht werden. Die

Kulturlandschaft ist nicht in Stein gemeißelt. Sie ist eine Aufgabe der Gestaltung und Entwicklung.

### **Landschaftsaufbau**

Nicht alle Kulturlandschaften in Brandenburg sind schön. Sie sind zum Teil durch Rohstoffabbau, Energiegewinnung oder durch Verkehrsstrassen stark überformt. Aber auch diese Räume sind Aufgabe einer baukulturellen, häufig landschaftlichen Aufwertung. Hier müssen die Prozesse des Landschaftsaufbaus sehr intensiv mit den Akteuren der Landschaftsveränderung zusammen entwickelt werden. Die Städte und Gemeinden sind daher gut beraten, wenn sie in einem umfassenden Diskussionsprozess mit den Akteuren, Initiativen und Bewohnern Rahmenpläne für den Landschaftsaufbau aufstellen. Diese Planwerke enthalten Leitbilder, Ziele und Maßnahmen für die Zukunft nach der Braunkohle, nach dem Kies, nach dem Bau von Verkehrsstrassen usw. Sie zeigen auf, ob und wie, trotz der erheblichen Veränderungen solcher Vorhaben, ein Mehrwert entsteht.

Landschaftsaufbaupläne sind informelle Pläne, sie bilden die Grundlage für die Verständigung in der Region. Bei größeren Vorhaben sind sie gemeindeübergreifend.





Mühlenweg nach Erneuerung in Boitzenburg

Da informelle Landschaftsbaupläne als neuer Plantyp nicht gesetzlichen Anforderungen wie Sanierungs- und Rekultivierungsplänen oder den landschaftspflegerischen Begleitplänen unterliegen, können diese flexibel und zukunftsorientiert aufgebaut werden.

### Grüne Infrastruktur

Die graue Infrastruktur der Ver- und Entsorgung, der Erschließung, des Verkehrs ist anerkannt; sie wird angelegt, weiter ausgebaut und soweit erforderlich erneuert. Auch die grüne Infrastruktur der Parks, Plätze, Anger, Spielplätze, Sportanlagen, Badestellen usw. ist eine Aufgabe der öffentlichen Hand. Auch sie muss nicht nur angelegt und weiter ausgebaut sondern auch dauerhaft gepflegt werden. Die grüne Infrastruktur trägt wesentlich zur Lebensqualität in den Dörfern und Städten bei. Bei knappen Kassen bedarf es entsprechender kommunale Freiflächenkonzepte der längerfristigen Entwicklung. In einem solchem Konzept muss geprüft werden:

- Welche Flächen sind konstituierend, werden benötigt und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität im Ort?
- Welche Freiflächen müssen ergänzt werden?

- Welche werden aufgrund des demografischen Wandels oder veränderter Nachfrage nicht mehr benötigt oder können zur Qualitätssicherung zusammengelegt werden (z.B. Sportplätze in jedem Ortsteil zu einer Gemeinschaftsanlage mit dafür höherem Standard)?
- Welche Freiflächen werden zukünftig mit welchem Standard und Pflegeintensität bewirtschaftet?

Vor dem Hintergrund der begrenzten Mittel für Pflege und Werterhalt sind solche Konzepte besonders wichtig. Aber nicht nur die öffentlichen Räume sind Teil der grünen Infrastruktur. Zum Teil ersetzt die grüne die graue Infrastruktur. Auch hier wäre zu prüfen, wie durch Baukultur alte Anforderungen in die Transformationsprozesse integriert werden können. Klassiker sind der Verzicht auch die Regenentwässerung durch Kanäle zu Gunsten von dezentralen, oberflächlichen grünen Versickerungsanlagen oder die Reduzierung von Deichen durch größere Überschwemmungsräume.

Die graue Infrastruktur kann grüner werden, indem sie mehrdimensionaler wird. Das System der land- und forstwirtschaftlichen Wege bietet den Grundstock für eine Naherholungslandschaft im Umfeld der Städte.



Baukultur im Orangeriegarten Schloss Neuhausen

Die Bewirtschaftungswege an den Flüssen und Kanälen werden zu Freizeitwegen. Grüne Infrastruktur ist damit ein Planungsverständnis, das darauf abzielt, dass Infrastruktur insgesamt mehrdimensionaler wird.

### **Gestaltungselemente ländlicher Freiräume**

Die Gestaltungselemente in den ländlichen Freiräumen sind vielfältig: Bäume, Obstgehölze, Hecken, Gärten, Zäune, Einfriedungen. In der Regel sind sie einfach und schlicht. Eine hohe baukulturelle Qualität erreichen sie, wenn ein enger Bezug zum städtebaulichen Kontext besteht.

Alleeebäume gehören zum Straßenraum, sie stehen damit an der Fahrbahn und ergeben in einer kontinuierlichen Reihung und Linearität ein geschlossenes Gesamtbild. In der Praxis werden Alleeebäume häufig nicht fahrbahnbegleitend und nicht mit der gleichbleibenden Stringenz gepflanzt. Das entspricht dann nicht den baukulturellen Qualitätsmaßstäben.

Feldhecken trennen landwirtschaftliche Nutzungen untereinander oder vom Wald ab. Acker und Feldhecken bilden damit eine Einheit. Wenn Hecken als Ausgleichsmaßnahme ohne diesen räumlichen Zusammenhang gepflanzt

werden, verlieren sie ihre eigentliche Funktion und damit den kulturlandschaftlichen Kontext.

Lesesteinhaufen entstehen durch das Ablesen von Steinen vom Steinacker. Sie sind daher als Gestaltungselement in einer Auenlandschaft mit Lehm- und Gleyböden vollkommen ungeeignet.

Die drei Beispiele machen deutlich, dass der räumlich-strukturelle Kontext wesentlich für die baukulturelle Qualität von Gestaltungselementen im ländlichen Raum bestimmt wird. Weitere Hinweise, die sich auf das Dorf in Brandenburg beziehen sind in der Broschüre „Grün im Dorf – Gärten und Freiflächen in Brandenburg“ enthalten.

### **AUSGLEICHSMASSNAHME MAULBEERBAUMALLEE**

Bei Hardenbeck (Landkreis Uckermark) wurden in einer Ausgleichsmaßnahme für den Bau von Windrädern 48 Maulbeerbäume gepflanzt, eine Nutzpflanze, die im 18. Jahrhundert zur Seidenraupenzucht verwendet wurde und die bis auf wenige Restexemplare fast vollständig aus den brandenburgischen Kulturlandschaften verschwunden ist.



## QUELLEN UND LITERATUR

Agrarsoziale Gesellschaft e.V. (Hrsg.): Kerniges Dorf. Ortsgestaltung durch Innenentwicklung, Göttingen 2014.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr (Hrsg.): Bevölkerungsprognose für das Land Brandenburg 2011–2013, Berlin 2012.

Bund Deutscher Architekten (Hrsg.): Gestaltungsbeiräte. Mehr Kommunikation, mehr Baukultur, Berlin 2013.

Bund Heimat Umwelt in Deutschland; Bundesverband für Natur- und Denkmalschutz; Landschafts- und Brauchtumpfleger e.V. (Hrsg.): Regionale Baukultur als Beitrag zur Erhaltung von Kulturlandschaften, Bonn 2010.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): Kommunale Kompetenz Baukultur. Werkzeugkasten der Qualitätssicherung, Bonn 2012.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Wachsen oder Schrumpfen? BBSR-Typisierung als Beitrag für die wissenschaftliche und politische Debatte, Bonn 2015.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.): Regionale Baukultur und Tourismus, Aachen 2015.

Bundestiftung Baukultur (Hrsg.): Handbuch der Baukultur, Berlin 2013.

Bundestiftung Baukultur (Hrsg.): Baukulturbericht Gebaute Lebensräume der Zukunft – Fokus Stadt 2014/15, Berlin 2014.

Tobias Federwisch: Die Dorfkümmerer von Brandenburg. Ein Bericht aus der Praxis. In: René Krug, Einar Kretzler u. a. (Hrsg.): beteiligen, kommunizieren, partizipieren, Aachen 2015, S. 19–31.

Institut für Sozialarbeit und Sozialpädagogik e. V. (Hrsg.): Sorgende Gemeinschaften – Vom Leitbild zu Handlungsansätzen, Frankfurt am Main 2014.

Landluft - Verein (Hrsg.): Landluft Baukulturgemeinde-Preis 2012. Baukultur machen Menschen wie du und ich, Wien 2012.

Landesamt für Soziales und Versorgung des Landes Brandenburg (Hrsg.): Sozialindikatoren Brandenburg 2013. Aktuelle Daten zur sozialen Lage im Land, Cottbus 2013.

Stephan Lütgert: Baukultur – eine Chance (auch) für den ländlichen Raum, in: Ländlicher Raum 2012, Nr. 2, S. 21–23.

Manfred Kühn, Hanna Sommer: Periphere Zentren – Städte in peripherisierten Regionen. Theoretische Zugänge, Handlungskonzepte und eigener Forschungsansatz. Erkner 2013, S. 25.

Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung (Hrsg.): Dorfentwicklung in Brandenburg, Potsdam 2002.

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.): Arbeitshilfe zur Erstellung und Fortschreibung von Integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) im Land Brandenburg, Potsdam 2012.

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.): Gün im Dorf – Gärten und Freiflächen in Brandenburg, Potsdam 2014.

Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung (Hrsg.): Arbeitshilfe Richtlinien für Planungswettbewerbe, Potsdam 2014.

## INTERNETQUELLEN

Einzelhandelsnahversorgung. Gutachten zur Struktur und zur Verbesserung der Einzelhandelsnahversorgung in ausgewählten Mittelbereichen des Landes Brandenburg. [http://gl.berlinbrandenburg.de/imperia/md/content/bbgl/landesentwicklungsplanung/einzelhandel/einzelhandelsnahversorgung\\_gutachten\\_\\_endbericht.pdf](http://gl.berlinbrandenburg.de/imperia/md/content/bbgl/landesentwicklungsplanung/einzelhandel/einzelhandelsnahversorgung_gutachten__endbericht.pdf) (15.10.2015)

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (Hrsg.): Praxisregeln Baukultur des Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) für die Städtebauförderung [http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/20121010\\_PR\\_Baukultur.pdf](http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/staedtebaufoerd/20121010_PR_Baukultur.pdf) (15.10.2015)

Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (Hrsg.): Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für die Förderung der ländlichen Entwicklung im Rahmen von LEADER vom 13.01.2015: Merkblatt „Gestaltung ländliche geprägter Orte“ [http://www.mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Merkblatt\\_Gestaltung\\_laendlicherOrte\\_05-2015.pdf](http://www.mlul.brandenburg.de/cms/media.php/lbm1.a.3310.de/Merkblatt_Gestaltung_laendlicherOrte_05-2015.pdf) (15.10.2015)

Registrierte Wettbewerbe in ländlichen Räumen Brandenburgs <http://www.ak-brandenburg.de/mitglieder/wettbewerbe/registrierte-wettbewerbe> (15.10.2015)

[www.landluft.at](http://www.landluft.at)  
[www.baukulturgemeinde.de](http://www.baukulturgemeinde.de)  
[www.bundestiftung-baukultur.de](http://www.bundestiftung-baukultur.de)

Dr. Sabine Bauer  
bauer@buero-querfeldein.de

Dr. Elke Becker, Deutsches Institut für Urbanistik  
EBecker@difu.de

Brigitte Faber-Schmidt, Kulturland Brandenburg  
b.faber@kulturland-brandenburg.de

Dr. Christine Fuhrmann, BTU Cottbus-Senftenberg  
fuhrmann@b-tu.de

Dr. Ruth Klawun, Landesamt für Denkmalpflege Brandenburg,  
ruth.klawun@bldam-brandenburg.de

Vertr.-Prof. Dr. Carlo Becker, BTU Cottbus-Senftenberg  
Carlo.becker@tu-cottbus.de

Horst Bussmann, MIL,  
horst.bussmann@mil.brandenburg.de

Tim Habenicht, Industrie- und Handelskammer Potsdam  
Tim.Habenicht@potsdam.ihk.de

Dr. Peter Jahnke, Brandenburgische Architektenkammer,  
Dr.Peter.Jahnke@t-online.de

Christian Keller, Bund Deutscher Architekten Brandenburg  
ck@arcadialab.de

Volker Mielchen, Zweckverband Lausitzer Seenland Brandenburg  
k.noack@zweckverband-lsb.de

Prof. Heinz Nagler, BTU Cottbus-Senftenberg  
Heinz.nagler@b-tu.de

Niklas Nitzschke, Bundesstiftung Baukultur  
nitzschke@bundesstiftung-baukultur.de

Klaus Richter, MIL,  
Klaus.Richter@mil.brandenburg.de

Andreas Rieger, Bund Deutscher Architekten Brandenburg  
arieger@gmx.de

Jan Oehler, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Potsdam,  
jan.oehler@dsk-gmbh.de

Frank Segebade, MIL  
Frank.Segebade@mil.brandenburg.de

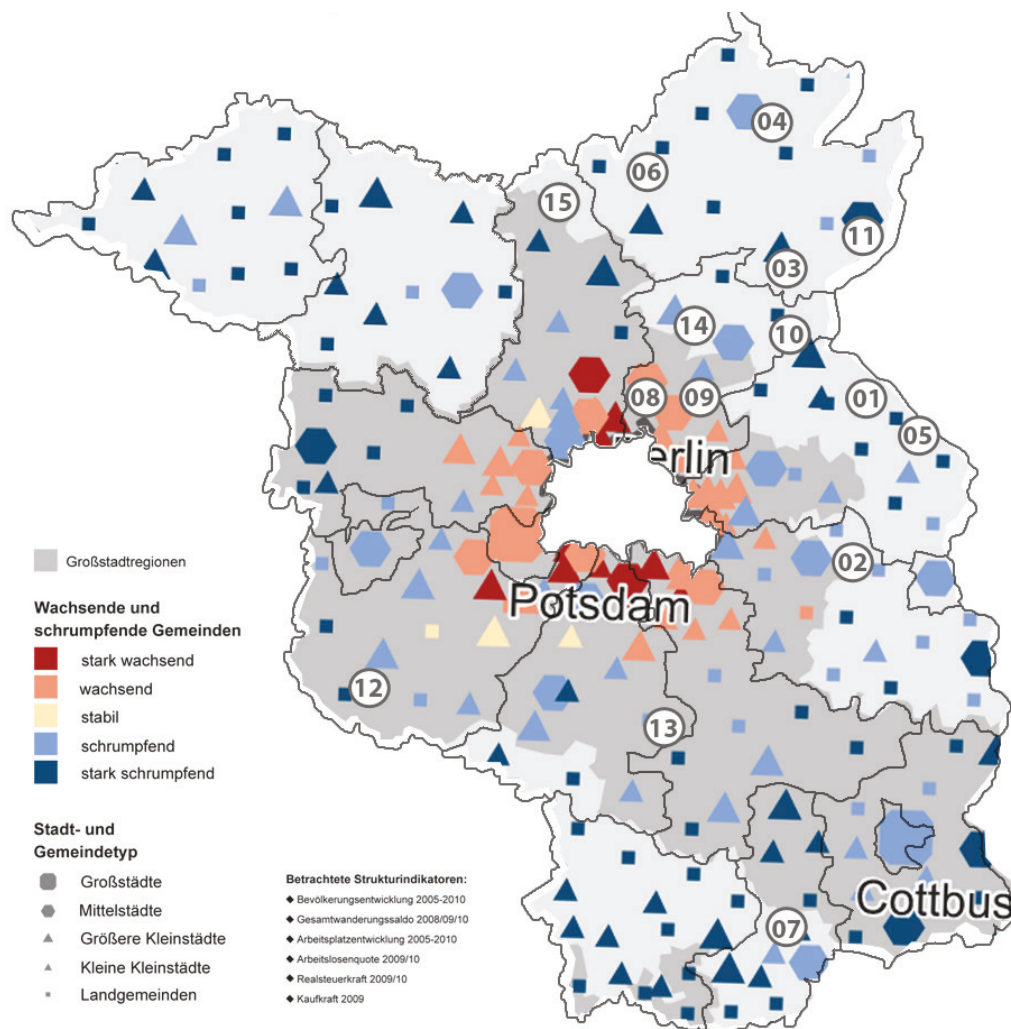
Hans-Joachim Stricker, MIL  
Hans-Joachim.Stricker@mil.brandenburg.de



**GUTACHTEN**

***BAUKULTUR IN LÄNDLICHEN RÄUMEN BRANDENBURGS***

**Anhang STECKBRIEFE DER FALLBEISPIELE**



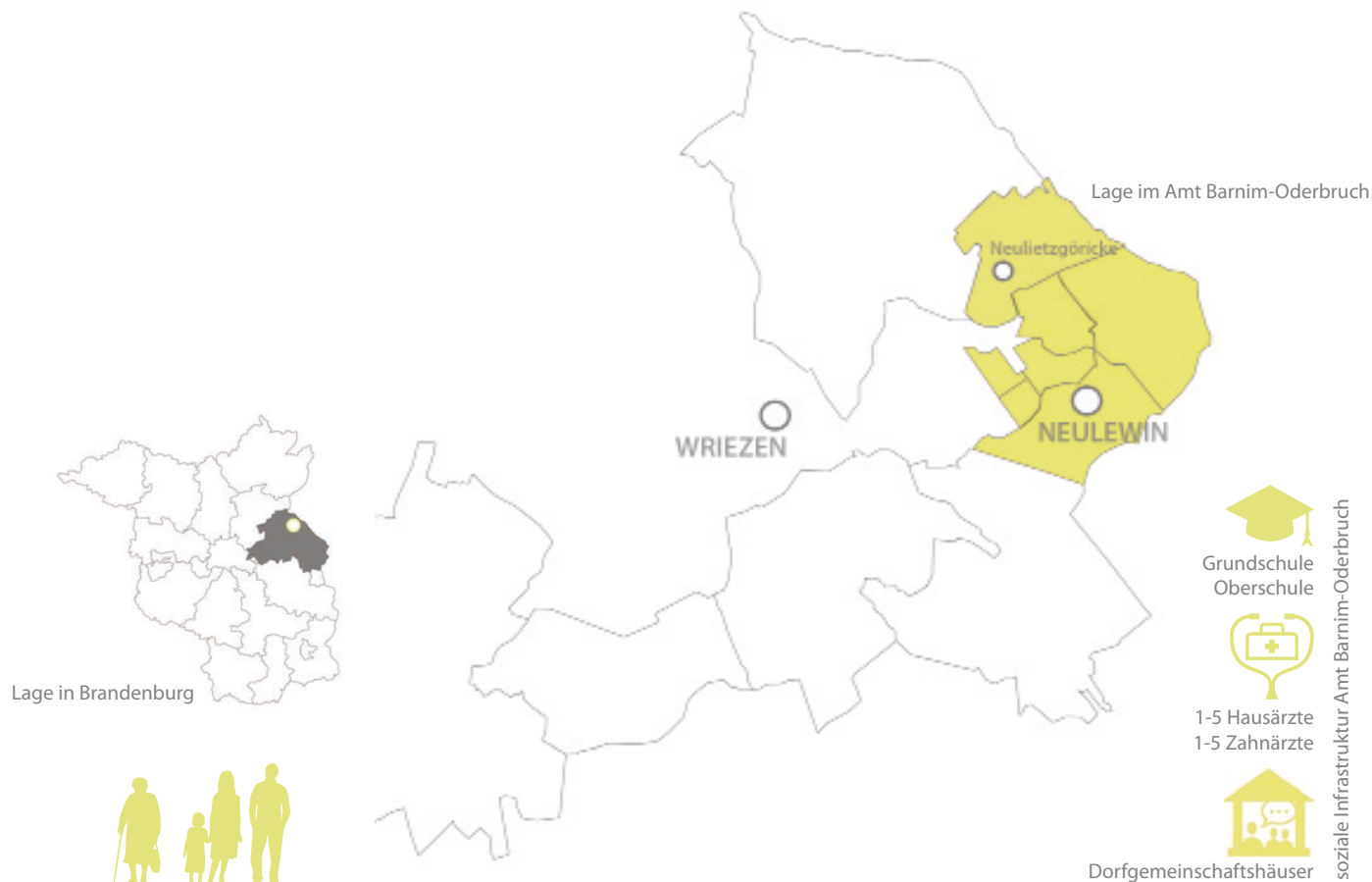
Quelle: BBSR (2012). Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden in Deutschland. Bonn.

# 15

## FALLBEISPIELE

- Neulewin - Neulietzegörcke
- Steinhöfel - Heinersdorf/Behlendorf
- Angermünde
- Prenzlau - Klinkow/Blindow
- Letschin - Groß Neuendorf
- Boitzenburger Land
- Großräschen
- Wandlitz
- Biesenthal
- Oderberg
- Schwedt - Vierraden
- Wiesenburg/Mark
- Baruth/Mark
- Finowkanal
- Fürstenberg/Havel - Himmelpfort





# 01 HISTORISCHER ORTSKERN NEULIETZEGÖRICKE

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Neulewin (Märkisch-Oderland)
Anzahl der Ortsteile	3 Ortsteile
Gemeindefläche	41 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	914 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	22 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Amt Barnim-Oderbruch, Sitz in Wriezen
Nächste größere Stadt	Berlin (86km, 3,5Mio. EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Neulietzegöricke</b>	bürgerschaftliches Engagement, Neu-Kolonisten
Einwohner (Neulietzegöricke)	191 EW
Förderung (Neulietzegöricke)	ILE, ELER
Vereine (Neulietzegöricke)	zahlreich, Ball zu Ehren der Vereine im Nov.



*„Wir haben so gebaut, als wenn es unser Eigentum wäre.“*

Horst Wilke, ehrenamtlicher Bürgermeister

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Neulietzegörcke ist Teil der Gemeinde Neulewin im Amt Barnim-Oderbruch. Im Ort leben 191 Einwohner.
2. Neulietzegörcke hat einen Ortsvorsteher, der Mitglied in der Gemeindevertretung Neulewin ist. Für die Gemeinde Neulewin gibt es einen ehrenamtlichen Bürgermeister.
3. Die Amtsverwaltung mit Sitz in Wriezen nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr. Im Amtsausschuss ist die Gemeinde durch den ehrenamtlichen Bürgermeister und die Mitglieder der Gemeindevertretung repräsentiert und damit mit hinreichender Einflussmöglichkeit auf die kommunale Entwicklung vertreten.
4. Im Amtsgebiet selbst sind die Schulstandorte auf Neutrebbin, Altreez und Prötzel verteilt. Weitere zentrale Funktionen und Infrastruktureinrichtungen finden sich im Amtssitz in Wriezen. Im Amtsgebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft und im Baugewerbe.
5. Der Ortsteil Neulietzegörcke selbst verfügt noch über eine Gastwirtschaft und einen Gemischtwarenladen, ein Cafe, eine Kirche sowie ein Gemeinschaftshaus. Es dominiert die Wohnfunktion.
6. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.

### Hintergrund

Neulietzegörcke, zwölf Kilometer nordöstlich von Wriezen im Niederoderbruch gelegen, ist die erste von 43 Siedlungen, die infolge der Entwässerung und Kolonisierung seit 1753 unter Friedrich II. im Oderbruch entstanden. Das Dorf wurde 1754 unmittelbar nach der Eröffnung des Neuen Oderkanals als

erste königliche Gründung fertiggestellt. Charakteristisch für den 1753 vorgelegten Siedlungsentwurf ist die geradlinige und streng axialsymmetrische Dorfanlage mit im Wechsel angeordneten Groß-, Mittel- und Kleinkolonistenstellen. Die ursprüngliche Grundrissstruktur ist weitgehend überliefert und erhalten. Zu weiteren städtebaulichen sowie landschaftsplanerischen Besonderheiten der Dorfanlage gehört ein besonders breiter Angerbereich (ehemaliger Schachtgraben zur Entwässerung).

### Was ist typisch?

Besonders typisch für die Oderbruchdörfer und heute in Neulietzegörcke noch ablesbar sind:

- Das Erhöhen der Hausstellen gegen Feuchtigkeit
- Der Siedlungsgrundriss (Doppelzeilendorf mit städtebaulicher Prägnanz durch den Anger)
- Die nach einem Brand 1832 weitgehend erneuerten traufständigen Wohnhäuser als Fachwerkbauten mit keramisch gedecktem Krüppelwalm- oder Satteldach, teilweise bauzeitlichen Türen und Fensterläden
- Die Vorgärten mit traditioneller einheimischer Bepflanzung, Grundstückseinfriedung und Hoftoren
- Die Gestaltung, Befestigung und Bepflanzung der öffentlichen Straßen, Wege und Freiflächen des Dorfes mit dorf-typischer Vegetation (historischer Lindenbaumbestand, Gehölze und Stauden)
- Die Ortslage und Umgebung mit separaten Hofanlagen

Ortsbildprägend sind neben den Fachwerkhäusern auch die dazugehörigen Höfe und Nebengebäude, die überwiegend giebelständigen Stallgebäude und der Übergang in die Kulturlandschaft.





Die friederizianische Dorfanlage Neulietzegörcke mit Friedhof wurde 1976 unter Denkmalschutz gestellt. Seit 2005 gehört das Dorf zur AG Historische Dorfkerne im Land Brandenburg. Seit 2007 ist für Neulietzegörcke eine Denkmalsatzung gültig.

#### **Was ist das Besondere?**

- Der historische Dorfkern ist reich an wertvoller Bausubstanz
- Von besonderer Bedeutung ist die überlieferte Vollständigkeit der für die Dorfgemeinschaft errichteten zweckdienlichen Gemeindebauten wie Kirche, Schule, Gasthof, Schmiede und Pfarrhaus einschließlich der Friedhofsanlage
- Die Fachwerkhäuser und die Vielfalt im Dorf sind für Stadtbewohner (im Sinne von Neu-Kolonisten oder Touristen) attraktiv
- Wertschätzung des baukulturellen Erbes
- Mitgliedschaft in AG Historische Dorfkerne
- Klassizistische Dorfkirche mit Originalausstattung
- Innenbereichssatzung und Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan vorhanden
- In zwei Kilometer Entfernung: Oder-Neiße-Radweg mit jährlich bis zu 10 000 Radfahrern
- vier Übernachtungsmöglichkeiten mit bis zu 30 Betten
- Neulietzegörcke besitzt Kirche, Kolonisten-Café, Kneipe und einen Laden
- Das ehemalige Schulhaus fungiert heute als Gemeinschaftshaus
- Die Gemeinde hat den Schacht (Wasserabzugsgraben) an die jeweiligen anliegenden Privateigentümer übertragen.
- In der Verwaltung ist umfangreiches Wissen über den vorhandenen baukulturellen Wert und über Möglichkeiten

der Förderung vorhanden

- Führungen durch den Ort werden regelmäßig angeboten, der Tag des offenen Denkmals wird gut angenommen

#### **Was wurde richtig gemacht?**

##### ***Konkret beim Planen und Bauen***

Mit der Innenbereichssatzung und dem FNP mit integriertem Landschaftsplan liegen gute Planungsgrundlagen vor, die auch in der Praxis der örtlichen Entwicklung angewandt werden.

##### ***Kommunikation und Gemeinschaftsgeist***

Es gibt eine funktionierende Dorfgemeinschaft aus Altkolonisten und Zugezogenen. Jeder kennt jeden und es wird großer Wert auf Zusammenhalt und Nachbarschaft gelegt. Auch die Pflege des kommunalen Dorfkerns und Schachtes erfolgt in Gemeinschaftsarbeit.

##### ***Lokale kulturelle Angebote***

Die Dorfbewohner sind in vielen Vereinen engagiert. Dadurch ist ein großes Angebot von kulturellen Veranstaltungen und Festen (Karneval auch nach Aschermittwoch) möglich.

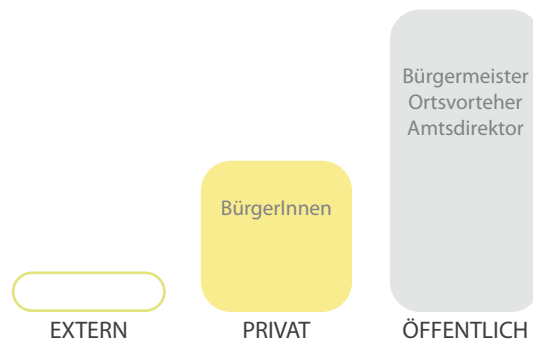
##### ***Anwerben von Neu-Kolonisten***

„Dörfer brauchen Erneuerung, sonst sterben sie aus.“ Ehrenamtlicher Bürgermeister Horst Wilke  
Das Amt Barnim-Oderbruch und die Gemeinde Neulewin mit den Bürgern Neulietzegörckes suchen gemeinsam nach Lösungen, um den Verfall der historischen Bausubstanz – hierbei handelt es sich überwiegend um leer stehende Hofanlagen im geschlossen bebauten Ortskern – zu stoppen.

## Chronologie Neulietzegörice

1753	Historischer Deichdurchstich und erste Arbeiten an der Dorfanlage Neulietzegörice
1976	Dorfkern wird unter Denkmalschutz gestellt
1993	Innenbereichssatzung
2002	Flächennutzungsplan
2003	Gemeindegebietsreform Eingemeindung nach Neulewin
seit 2003	<i>Kolonisten gesucht!</i> Gemeinde wirbt aktiv um neue Bewohner
2005	Gründungsmitglied AG Historische Dorfkerne
2007	Denkmalbereichssatzung
2010-2011	Kirchensanierung spätklassizistische Dorfkirche

## Akteursdiagramm Neulietzegörice



„Dörfer brauchen Erneuerung, sonst sterben sie aus.“

Horst Wilke, ehrenamtlicher Bürgermeister

Anlässlich der 250-Jahr-Feier wurde eine Internetseite eingerichtet, auf der seitdem auch gezielt Neu-Kolonisten angeworben werden. Bisher konnten auf diesem Weg bereits mehrere Wohnhäuser verkauft werden. Es gibt jedoch noch immer leer stehende Kolonistenhäuser, die dringend saniert werden müssen. Allerdings sind die Eigentumsverhältnisse nicht immer geklärt, Nachforschungen bedeuten für den berufstätigen ehrenamtlichen Bürgermeister einen enormen Zeitaufwand zu der ohnehin bereits umfangreichen Gemeindegarbeit, die er erst nach Feierabend ausführen kann.

### Offene Kirche

Die Kirche hat noch eine Originalausstattung und wird seit 2010 saniert. Die Gemeinde hat sich finanziell an den Sanierungsarbeiten beteiligt und kann im Rahmen eines Kooperationsvertrages die Kirche für weltliche und kulturelle Veranstaltungen nutzen. Es gibt noch eine aktive Kirchengemeinde mit einer engagierten Pfarrerin vor Ort. Ein sogenannter Kirchenwächter ist telefonisch erreichbar, um die Kirche für Besichtigungen zu öffnen.

### Netzwerke

Die Ortsvorsteherin und der ehrenamtliche Bürgermeister verfügen nach dem Credo „Einer allein kann nichts und braucht Mitstreiter“ über ein großes Netzwerk. Dadurch erfahren möglichst viele Akteure von den lokalen Aktivitäten und bekommen auch die Gelegenheit, sich aktiv in der Ortschaft einzubringen. Als Vorteil hat sich auch die Mitgliedschaft in der AG Historische Dorfkerne herausgestellt.

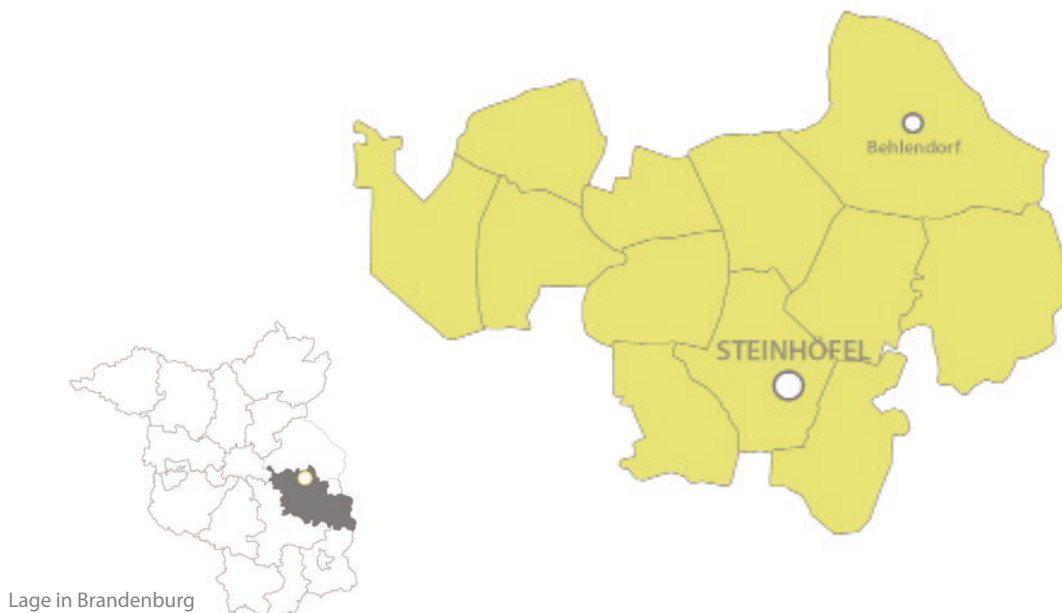
### Was ist übertragbar?

- Dörfer brauchen Erneuerung: Bewerbung von Neukolonisten
- Fortbildung der Verwaltungsmitarbeiter, um den Fachverstand für Baukulturthemen zu erhalten
- *Überzeugungstäter* in der Gemeinde suchen, die sich das Thema Baukultur zu eigen machen
- Netzwerke bilden
- Kooperation von Kirche und Gemeinde
- Spendenbriefe

### Hemmnisse

- Schlechte Versorgung mit Breitbandanschlüssen (Internetzugang)
- Unterfinanzierter Kommunalhaushalt führt zu Engpässen in der finanziellen Ausstattung der Gemeinde (es bleiben 8 %, die Neulietzegörice behalten kann)
- Leer stehende Fachwerkhäuser, ungeklärte Eigentumsverhältnisse
- Verlässliche Planung und längerer Abwicklungszeitraum würde Hauseigentümer ermutigen. Bereitstellung der Fördermittel für private Bauherren ist gebunden an gesicherte Finanzierung in der Regel durch ein Kreditinstitut. Bis zum Maßnahmenbeginn dürfen jedoch keine Firmen beauftragt werden, der anstehende Bereitstellungszins ist dennoch zu bezahlen. Hauseigentümer wünschen sich daher, bereits vor der Fördermittelantragsstellung tätig werden zu können, um bereits Angebote von Handwerkern einholen zu können.
- Schlechter Zustand der Infrastruktur
- Kein einheitliches touristisches Konzept für das Oderbruch





Lage in Brandenburg



Grundschule

1-5 Hausärzte  
1-5 Zahnärzte

Dorfgemeinschaftshäuser

soziale Infrastruktur Gemeinde

## 02 HEINERSDORF / BEHLENDORF

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Steinhöfel (Oder-Spree)
Anzahl der Ortsteile	12 Ortsteile
Gemeindefläche	160,46 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	4.539 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	27 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Gemeindeamt, Sitz in Steinhöfel
Nächste größere Stadt	Berlin (60km, 3,5Mio. EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Behlendorf</b>	bürgerschaftliches Engagement, Ortsbild
Einwohner (Behlendorf)	177
Förderung (Behlendorf)	Leader+
Vereine (Behlendorf)	pro Behlendorf e.V., Reit- und Fahrverein Gutshof Behlendorf e.V.
<b>Baukulturinitiative Heinersdorf</b>	bürgerschaftliches Engagement
Einwohner (Heinersdorf)	1000
Förderung (Heinersdorf)	
Vereine (Heinersdorf)	Kultur-Denk-Mal e.V.
HEINERSDORF / BEHLENDORF	



*„Man muss aus dem Stapel auf dem Schreibtisch das herausfischen, was der Gemeinde gut tut.“*

Wolfgang Funke, ehemaliger Vorsitzender Denk-Mal-Kultur-Verein und ehemaliger Bürgermeister von Steinhöfel

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Heinersdorf mit Behlendorf ist heute ein Ortsteil der amtsfreien Gemeinde Steinhöfel (4 539 Einwohner). In Behlendorf leben ca. 177 Einwohner, in Heinersdorf etwa 1 000 (mit Flüchtlingen) Einwohner.
2. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr. Die Ortsteile sind in der Gemeindevertretung durch eigene Fraktionen – und dadurch mit entsprechenden Einflussmöglichkeiten auf die kommunale Entwicklung – vertreten.
3. Die Gemeinde Steinhöfel ging im Zuge der Gemeindegebietsreform im Jahr 2003 aus dem Amt Steinhöfel/Heinersdorf aus zwölf Gemeinden hervor und besteht heute aus den zwölf Ortsteilen Arensdorf, Beerfelde, Buchholz, Demnitz, Hasenfelde, Heinersdorf mit Behlendorf, Jänickendorf, Neuendorf im Sande, Schönfelde, Gölsdorf, Steinhöfel und Tempelberg. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Heinersdorf, Steinhöfel, Beerfelde und Arensdorf. In Heinersdorf befinden sich die Grundschule der Gemeinde und ein Hort, sowie Kita, Arzt, Zahnarzt, Physiotherapie, Einkaufsmöglichkeit und diverse Arbeitgeber, der Verwaltungssitz ist in Steinhöfel. Weitere wichtige öffentliche Einrichtungen der Infrastruktur und der öffentlichen Daseinsvorsorge liegen im benachbarten Fürstenwalde/Spree und Müncheberg. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze in der Land- und Forstwirtschaft und im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. Aufgrund der wenigen Arbeitsplätze im Gemeindegebiet ist ein großes Auspendlersaldo zu verzeichnen.
4. Im Ortsteil Heinersdorf selbst gibt es Arbeitsplätze in der seit den 1960er-Jahren existierenden Milchviehanlage. Mit drei pferdebezogenen Betrieben in Heinersdorf und Behlendorf, die Mitglied im *Netzwerk Pferdeland Seenland Oder-Spree* sind, ist der Ort für Land- und Naturtourismus bekannt.

5. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine stagnierende bzw. zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.
6. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine stagnierende bzw. zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.

### HEINERSDORF

#### Was ist typisch?

Heinersdorf ist ein typisches brandenburgisches Angerdorf mit Gutshofanlage, eingebettet in den spezifischen Naturraum der Endmoränenlandschaft. Herrenhaus, Gutshof und Dorfkirche sind ein Denkmalensemble von überregionaler Bedeutung. Das Gutshaus Heinersdorf (Bauzeit 1660–1670) gehört zu einer Reihe der Schlösser und Herrenhäuser, die es im Lebusen Land in großer Zahl und auffälliger Dichte gibt. Prominente Beispiele sind die Schlösser in Steinhöfel, Neuhardenberg, Jahnsfelde und Trebnitz mit ihren Landschaftsparks. Das barocke Erscheinungsbild der Heinersdorfer Dorfkirche mit spätgotischem Kern aus dem 13. Jahrhundert geht auf einen notwendigen Wiederaufbau in der Mitte des 18. Jahrhunderts zurück. Das Herrenhaus steht seit Mitte der 1990er-Jahre leer, wodurch der wertvolle Gebäudebestand zunehmend bedroht ist. Seit 2011 ist das Denkmal lt. Bauordnungsamtes nicht nutzbar, aber die Bürgermeisterin erteilt unter Einhaltung von Auflagen Sondergenehmigungen für die Durchführung von Veranstaltung (z. B. Nacht der Museen, Tag des offenen Denkmals).

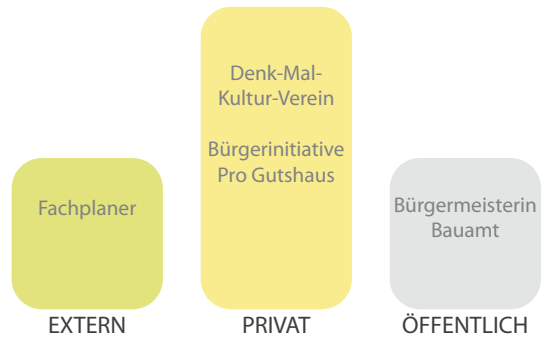


## Chronologie Herrenhaus Heinersdorf

Ende 17. Jhr.	Bau des Herrenhauses
1997	Herrenhaus in Kommunalbesitz
seit 2000	Sanierungsmaßnahmen Dacherneuerung, Sanierung Saal und Treppenhaus finanziert u. a. über Förderungen, Gemeindemittel und Spenden
2001	Gemeindegebietsreform Gemeinde Steinhöfel mit 11 Ortsteilen
2009	Verein „Denk-Mal-Kultur“ Organisation kultureller Veranstaltungen, Erhaltung von Dorfkern, Kirche, Herrnhaus
2011	Schlechter Bauzustand Gebäude ist nicht nutzbar. Nutzung nur noch in Ausnahmefällen mit Sonderauflagen möglich
2014	Bürgerprotest gegen Verkauf und Einwohnerantrag, dass Dorfgemeinschaftshaus nicht im Gebäude der Feuerwehr, sondern im Herrenhaus zu schaffen.  Bürgerinitiative „Pro Gutshaus“ Gründung GEGEN Verkauf, FÜR Erhalt und Nutzung durch die Gemeinde

Aug 2014	Arbeitsgruppe Dorfgemeinschaftshaus Mitglieder sind Bürgermeisterin, Bauamtsleiter, Architekt, Bürgervertreter
2015	Begegnungszentrum im Herrenhaus Gemeindevertretung hat den Verkauf durch das Beibringen einer Entscheidung gestoppt - dem Einwohnerantrag wurde stattgegeben - ein Bauantrag wurde gestellt, die Finanzierung gesichert, ein Fördermittelantrag auf den Weg gebracht

## Akteursdiagramm Heinersdorf



## Was ist das Besondere?

Für den Erhalt des Heinersdorfer Denkmalensembles Herrenhaus, Gutspark und Dorfkirche setzt sich seit Jahren der Denk-mal-Kultur e. V. ein. Die Dorfkirche und eine historische Sauerorgel Opus 111 konnten im Jahr 2011 mit Unterstützung des Vereins restauriert werden. Darüber hinaus zog ins Pfarrhaus ein kleines Kulturzentrum ein. Auch das Herrenhaus ist trotz seines schlechten Bauzustandes in temporärer Nutzung.

Bisherige Sanierungsmaßnahmen am Herrenhaus konnten in den vergangenen 15 Jahren durch Gemeindemittel, Spenden, Benefizkonzerte und über verschiedene Förderprogramme in Höhe von insgesamt 750 000 Euro durchgeführt werden. Das Projekt wäre jedoch ohne das große ehrenamtliche Engagement der Vereinsmitglieder nicht möglich.

Der Verein *Denk-mal-Kultur e.V.* und die Bürgerinitiative *pro Gutshaus* organisieren jährlich etliche kulturelle Veranstaltungen von überregionaler Bedeutung und leisten Überzeugungsarbeit. In Ideenwerkstätten wurden mit den Heinersdorfer Bürgern Ideen für die zukünftige Nutzung des Herrenhauses diskutiert und gesammelt.

In der Gemeinderatssitzung am 24. April 2014 wurde in Anwesenheit von vielen Bürgern und Vertretern des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, ein Beschluss gefasst: Im Herrenhaus Heinersdorf solle entsprechend des Konzeptes des Büros

trecase ein Begegnungszentrum (Dorfgemeinschaftshaus) mit Räumen für Vereine, Senioren, Konzerte, Ausstellungen, Dorfchronik und Feiern entstehen. Die im Haushaltsplanentwurf der Gemeinde für die Jahre 2014/2015 vorgesehenen Mittel für ein Dorfgemeinschaftshaus sollen nicht für den Ausbau der Feuerwehrscheune, sondern für das Herrenhaus genutzt werden.

Als das Denkmal im Mai 2014 an einen Investor veräußert werden sollte, wurden durch die Bürgerinitiative 600 Unterschriften gesammelt mit dem Ziel, das Herrenhaus zum Heinersdorfer Gemeinschaftshaus umzubauen und dadurch das identitätsstiftende Gebäude zu erhalten.

Auf der öffentlichen Ortsbeiratssitzung am 5. Juni 2014 wurde mit dem einstimmigen Ortsbeiratsbeschluss dem Verkauf des Herrenhauses eine grundsätzliche Absage erteilt. Damit wurde festgehalten, dass das Herrenhaus in kommunalem Eigentum verbleiben soll und die Gemeindeverwaltung den Bauantrag für die ersten Sanierungsarbeiten zu stellen hat. Diesem Bürgerwillen folgte auch die Mehrheit der Gemeindevertreter in nichtöffentlicher Sitzung. Die Verwaltung wurde beauftragt, einen Entwicklungsplan für das Gebäude erstellen zu lassen und eine mögliche Finanzierung zu erarbeiten. Dabei will sie mit dem Ortsbeirat von Heinersdorf zusammenarbeiten. Das Nutzungskonzept, dass die Gemeinde Steinhöfel in Auftrag gegeben hat, schlägt in einer ersten Phase eine Zwischennutzung und temporäre Nutzung



des Haupthauses vor. Die Bruttokosten lägen bei ca. 553 796 Euro. Die Finanzierung der Sanierung des Gebäudes wurde mittlerweile in den Haushaltsplan der Gemeinde aufgenommen.

### **Was wurde richtig gemacht?**

#### ***Akteure und Vernetzung***

Bürgerinitiative, Kirchengemeinde, Vereine, externe Fachberater erarbeiten gemeinsam mit den Bürgern vor Ort ein Nachnutzungskonzept für das Herrenhaus.

#### ***Nutzungskonzepte mit mehreren Akteuren***

Große Gutshofgebäude (1 550 m<sup>2</sup> Nutzfläche) benötigen Konzepte, die kleinteilig ausdifferenzierbar sind. Wichtig sind Ankernutzungen mit Dauerbetrieb (z. B. Kita, Ärztehaus, Therapieräume usw.).

#### ***Identifikation und Überzeugungsarbeit***

Durch das Engagement der Bürger und die verschiedenen Veranstaltungsformate erhält das Gebäude nicht nur eine neue Identität, sondern wird auch in das Gedächtnis des Dorfes aufgenommen.

#### ***Strategie gegen Vandalismus und Überbrückung von Zwischenzuständen***

Veranstaltungen, Führungen, Tag der offenen Tür, Benefiz-Konzerte sind wichtige Aktivitäten resp. Impulsgeber, um Zeiten zu überbrücken, damit baukulturell wertvolle Gebäude ggf. neue Nutzer finden können und Wertschätzung erfahren. Dadurch kann dem Vandalismus vorgebeugt werden.

### **Was ist übertragbar?**

Ideen müssen vor Ort entstehen, nur so können sich kleine Orte in ländlichen Räumen aus ihren eigenen Potenzialen heraus als eigenständige Lebens- und Wirtschaftsräume entwickeln.

Das Projekt Heinersdorfer Herrenhaus macht die bestehenden Potenziale von historischer Bausubstanz und deren Geschichte für die Region sichtbar.

Schaffen eines verstärkten öffentlichen Interesses – auch der politischen Entscheidungsträger – an der Erhaltung und Entwicklung der Herrenhäuser und deren Umfeld, um geschichtsprägende Objekte für das Land Brandenburg nicht zu verlieren.

Das Erschließen der Herrenhäuser einer Region als kulturelle und wirtschaftliche Zentren bzw. als Katalysatoren für eine nachhaltige Entwicklung auf dem Lande.

Die Wiederbelebung der Herrenhäuser als Identitätsfaktoren in den Regionen (Akzeptanz in der Bevölkerung).

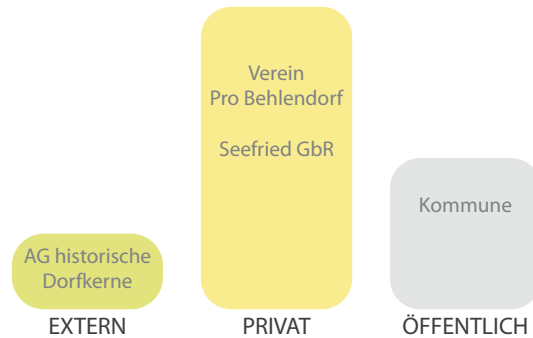
Die Schaffung von Arbeitsplätzen in den Bereichen Tourismus, Kultur, Handwerk, Landwirtschaft und Direktvermarktung.



## Chronologie Schinkelhof Behlendorf

1802	Friedrich Baath lässt von Karl Friedrich Schinkel die achteckige Gutshofanlage errichten
2002	Gemeindegebietsreform Gemeinde Steinhöfel mit 12 Ortsteilen
	Verein Pro Behlendorf Gründung und Ziele
2002	Kauf des Schinkelhofes <i>Gutshof Behlendorf - Seefried GbR</i> Nutzung durch Fam. Seefried zur Land- und Pferdewirtschaft mit Ferienwohnung
2005	Mitglied AG Historische Dorfkerne Gemeinschaftsraum im ehem. Schweinestall
2011	„Unser Dorf hat Zukunft“ 3. Platz beim Kreiswettbewerb
2005	600-Jahrfeier Behlendorf

## Akteursdiagramm Gutshof Behlendorf



Damit wird beispielhaft dargestellt, welche Entwicklungspotentiale die Herrenhäuser bergen und welche Chancen die Objekte für eine nachhaltige Entwicklung auf dem Lande bieten. Am Beispiel Heinersdorf wird deutlich, wie wichtig es ist, vorhandene Potenziale in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümern bzw. Nutzern sowie lokalen und überregionalen Akteuren zu entwickeln und zu vernetzen.

## GUT BEHLENDORF

### Was ist typisch?

Eng mit der Geschichte Heinersdorfs ist auch die Entwicklung des Gutes Behlendorf verbunden.

1802 erwarb der königliche Amtsrat Carl Friedrich Baath das Gut Behlendorf und ließ nach den Plänen von Karl Friedrich Schinkel eine Neubebauung ausführen: eine große oktonale Anlage von acht Wirtschaftsgebäuden und Wohnhäusern, sowie einem Gutshaus um einen Hof mit Ententeich. Das einmalige Ensemble besteht überwiegend aus Feldsteingebäuden – einige mit Blockbohlensparrendach (sog. Gilly'sche Tonne) –, im selben Stil entstanden Landarbeiterhäuser in der Seestraße, Scheunen und Speicher.

### Was ist das Besondere?

Im Jahr 2002 kaufte die ansässige Familie Seefried den Gutshof und Park von der Treuhand-Nachfolge und nennt das Anwesen in Schinkelhof um. Sie gründet die Gutshof Behlendorf–SeefriedGbR, durch die das Areal bewirtschaftet wird. Entsprechend der finanziellen Möglichkeiten wird ein Gesamtkonzept für den Gutshof entwickelt. Kernaussage dabei ist die Nutzungsmischung, gegründet auf vorhandene

Gegebenheiten, z. B. zahlreiche Gebäude und Weiden. Wichtig für den bisherigen Erfolg sind die wesentlichen Säulen, auf denen sich das Konzept gründet: Wohnen, Landwirtschaft, Pferdehaltung, Freizeit und Tourismus.

Als erster Schritt wurden die Pferdeställe im Park für eine Laufzeit von 30 Jahren an eine Züchterin erfolgreich vermietet.

400 Hektar Waldfläche gingen an die Alteigentümer zurück, die dazu ein Gebäude vor Ort benötigten und infolgedessen das ehemalige Inspektorhaus sanierten. Das Gutshaus und ein weiteres Wohnhaus wurde durch die Eigentümer saniert und bewohnt.

Obwohl die Wirtschaftsgebäude in Behlendorf im großen Achteck fast alle verändert, einige ganz zerstört oder neu, unter Einbeziehung noch vorhandener Mauern gebaut wurden, ist das einheitliche Konzept der Anlage heute noch ablesbar. Mit großer Mühe wird die historische Bausubstanz der Gutshofanlage durch den Eigentümer erhalten. Die Gebäude werden je nach Nutzungsanforderung, Bauzustand und finanziellen Möglichkeiten denkmalgerecht saniert.

Der ebenfalls im Jahr 2002 gegründete *Verein Pro Behlendorf* organisiert regelmäßige Arbeitseinsätze im Dorf, wie beispielsweise die Gestaltung der Badestelle am Heinersdorfer See.

Im Jahr 2011 belegte Behlendorf einen 3. Platz beim Kreiswettbewerb Unser Dorf hat Zukunft.

Anregungen und Vernetzung erfährt Behlendorf zudem durch die Mitgliedschaft in der *AG Historische Dorfkerne*. Seit ein paar Jahren führt zudem der neue Oderbruchbahn-



radweg auf der Strecke Müncheberg-Hasenfelde durch den Ort und soll ihm dadurch neue Perspektiven eröffnen.

#### **Was wurde richtig gemacht?**

##### ***Verknüpfung von Gutshof, Dorf und Kulturlandschaft***

Das Konzept bezieht Bewohner und Besucher gemeinsam mit ein. Über die Dorfstraße findet die Verknüpfung mit dem Ort bzw. der Region statt.

Der Gemeinschaftsraum im ehemaligen Schweinestall der Gutshofanlage dient als Treffpunkt für die Dorfbewohner.

##### ***Flexibles Konzept***

Kein starres Konzept – wichtig war die Bereitschaft der Anpassung, wenn die Rahmenbedingungen sich ändern, ohne dabei die Gesamtidee aus dem Auge zu verlieren.

##### ***Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege***

Sie erfolgte frühzeitig, wichtige Hinweise wurden gegeben. Für Laien ist die Fachberatung durch die Denkmalpflege wichtig, um die historische Qualität des Ensembles zu sichern.

##### ***Zeitlassen und langer Atem***

Das Projekt konnte nur langsam wachsen. Damit kann auf Neues reagiert werden.

##### ***Besonderheit und Erfolgsfaktor***

Obwohl die Hofanlage privat ist, ist sie öffentlich zugänglich. Dadurch ist das denkmalgeschützte Ensemble für Einheimische und Touristen erfahrbar.

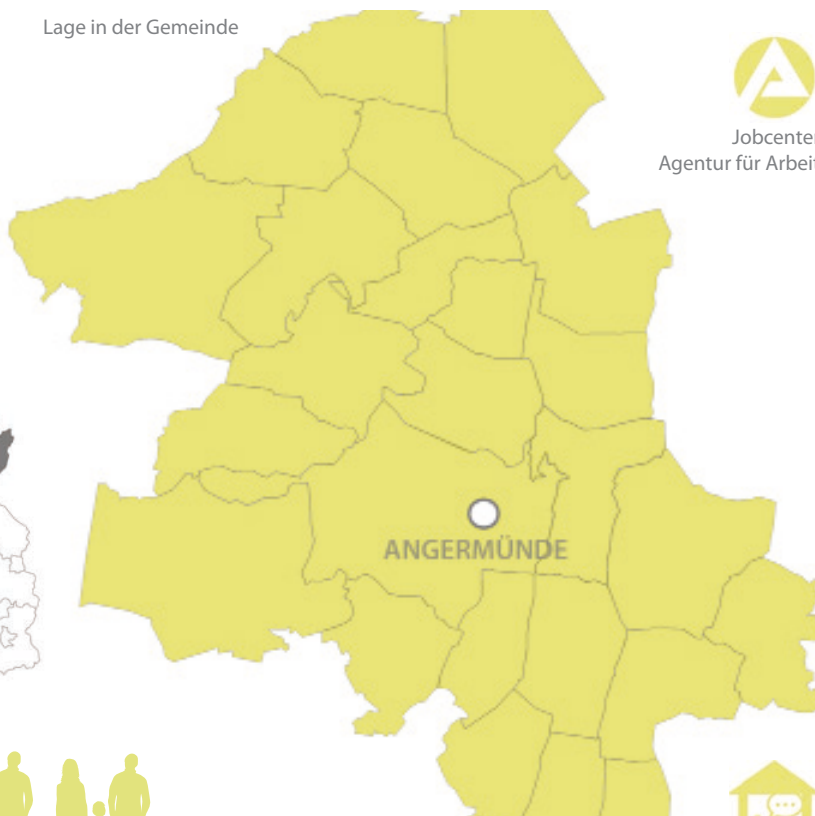
#### **Was ist übertragbar?**

Für den Ortsteil Heinersdorf liegt eine Innenbereichs- und Abrundungssatzung, für Behlendorf eine Außenbereichssatzung vor. Darin werden Aussagen zur zulässigen Bebauung gemäß § 34 BauGB mit Ausnahme des Denkmal- und Grünbereichs und zur Eingriffsminimierung getroffen.



Lage in der Gemeinde

Lage in Brandenburg



## 03 ALTSTADTSANIERUNG ANGERMÜNDE

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Angermünde (Uckermark)
Anzahl der Ortsteile	23 Ortsteile
Gemeindefläche	324,18 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	13.597 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	42 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Stadtamt, Sitz in Angermünde
Nächste größere Stadt	Berlin (68km, 3,5Mio. EW)
Struktur	kleinstädtisch
<b>Baukulturinitiative Angermünde</b>	Altstadtsanierung
Einwohner (Kerngebiet Angermünde)	8.500 EW
Förderung (nur Sanierungsgebiet)	Städtebaulicher Denkmalschutz
Vereine (Angermünde)	



### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Angermünde ist eine amtsfreie Gemeinde. In der Kernstadt leben rund 8 500 Einwohner.
2. Mit 323 km<sup>2</sup> ist die Stadt Angermünde einerseits eine der größten Städte Deutschlands. Andererseits gehört sie zu den am dünnsten besiedelten Regionen des Landes. Hier leben nur 44 Einwohner pro km<sup>2</sup>.
3. Die Stadt hat als Hauptort und Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunction innerhalb der Kommunalstruktur.
4. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
5. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Angermünde. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze in öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor sowie im Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Angermünde profitiert als kulturell-historisch attraktive Stadt in einer landschaftlich malerischen Lage vom wachsenden Tourismus.
6. 60 % des Stadtgebietes gehören zum Nationalpark Unteres Odertal bzw. zum Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin.
7. Der Stadtkern ist seit Anfang der 1990er-Jahre im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Das hat eine umfassende, denkmalgerechte Sanierung der historischen Bausubstanz und der Straßen- und Platzräume möglich gemacht, die weit fortgeschritten ist.
8. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine stagnierende bzw. zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung. Im Sanierungsgebiet stieg die Einwohnerzahl seit 2000 von 1 313 auf 1 637.

### Was ist typisch?

#### **Angermünde – Ackerbürgerstadt mit vollständig erhaltenem historischem Stadtkern**

Die Stadt Angermünde besitzt eine fast vollständig erhaltene,

etwa 34 Hektar große historische Altstadt. Charakteristisch sind neben den mittelalterlichen Kirchen vor allem die Fachwerk- und Putzfassaden aus dem 18. und 19. Jahrhundert. Seit 1990 versucht die Stadt in umfassenden Sanierungsverfahren, gefördert durch das Programm *Städtebaulicher Denkmalschutz*, Gebäude, Straßen und Plätze nach historischem Vorbild zu erhalten und für eine zeitgemäße Nutzung zu entwickeln. Für das Sanierungsverfahren war der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen 1990 wichtig und anschließend der Beschluss von Satzungen (Erhaltungssatzung, Sanierungssatzung, Gestaltungssatzung, Denkmalbereichssatzung). Grundlage für das umfassende Sanierungsverfahren ist die Sanierungssatzung mit der Zielsetzung, den Charakter des historischen Stadtkerns zu bewahren und den Bestand des erhaltenen Stadtgrundrisses und des historischen gewachsenen Stadtbildes mit der ortsbildtypischen Bebauung zu schützen. In der Gestaltungssatzung wurden an die Gestaltung baulicher Anlagen besondere Anforderungen gestellt. Sie soll helfen, zukünftige Um-, An- und Neubauten in die historische Umgebung einzufügen. Dabei soll jedoch die Kreativität der Architekten und Bauherren nicht eingeengt werden. Vielmehr gilt es, Gestaltungselemente zu vermeiden, die anderenorts durchaus angebracht sein können, in Angermünde aber zum Verlust der altstädtischen Formsprache und damit zu gestalterischem Wertverlust führen würden. Besonders wertvoll ist das städtebauliche Grundgerüst der Altstadt, bestehend aus dem historischen Stadtgrundriss, der kleinteiligen Parzellenstruktur und dem noch bestehenden Nutzungsmuster von Grundstücken und Gebäuden (Vorderhaus, Wirtschaftshof, Garten).

### Was ist das Besondere?

#### **Kommunaler Zwischenerwerb von Schrottimmobilien und Weitergabe an interessierte Bauwillige**

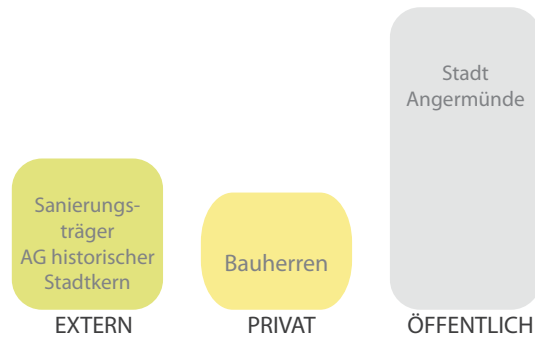
Bereits im Jahr 1990 wurde durch die Stadtverordnetenver-



## Chronologie Angermünde

1990	Sanierungsprogramm Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen
1991	Städtebaulicher Denkmalschutz Aufnahme in das Bund-Länder-Programm
1992	Erhaltungssatzung wird verabschiedet
1994	Denkmalbereichssatzung und Gestaltungssatzung Gestaltungssatzung im Internet abrufbar
2003	Gemeindegebietsreform in allen Ortsteilen werden Dorfvereine zur aktiven Gestaltung des öffentlichen Lebens gegründet
2013	Einwohnerzahl Angermünde seit 2000 stieg die Einwohnerzahl im Sanierungsgebiet von 1.313 auf 1.637
2013	Altstadtsanierung Fortführung der Maßnahmen durch Verlängerung des Programms <i>Städtebaulicher Denkmalschutz</i> über 2017 hinaus gesichert
2014	ca. 70% des Gebäudebestandes sind saniert Straßensanierung konnte abgeschlossen werden

### Akteursdiagramm Angermünde



*„Es ist wichtig regelmäßig Bilanz zu ziehen.“*

Brigitte Günzel, Fachbereichsleiterin Planen und Bauen  
Stadt Angermünde

sammlung der Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen gefasst und damit die Weichen für den Erhalt der historischen Altstadt gestellt. Seitdem hat sich die Stadtverwaltung, von Beginn der Sanierung an, intensiv bemüht, für Sanierungsobjekte in der Altstadt handlungsfähige Eigentümer zu finden und war an einer Vielzahl von Eigentumswechseln beteiligt. Insgesamt sollten ca. 350 Hauptgebäude sowie die typischen Grundstücksstrukturen mit den Wirtschaftsgebäuden erhalten werden, von denen 75 Einzeldenkmäler sind. Zudem mussten zahlreiche Eigentümer von einer behutsamen denkmalgerechten Sanierung überzeugt werden. Wenn keine andere Möglichkeit erkennbar war, das Grundstück den Sanierungszielen entsprechend zu entwickeln, erwarb die Stadt selbst Objekte, teils um eine öffentliche Nutzung unterzubringen, teils zum Zweck der Weiterveräußerung an Investoren.

Das aktive Vorgehen der Stadtverwaltung und die Bereitschaft, Grundstücke gegebenenfalls auch selbst zu erwerben, hat wesentlich zum Erfolg der Stadterneuerung in Angermünde beigetragen und die Sanierung wichtiger Objekte beschleunigt bzw. ermöglicht. Begünstigt durch die Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet hat die Stadt für weiter zu veräußernde Gebäude stets Käufer gefunden, teilweise nach Erbringung von Vorleistungen, wie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen u.a.m. Der Sanierungsprozess wird von einem Sanierungsträger begleitet.

Für den Ankauf standen Haushaltsmittel und Städtebaufördermittel zur Verfügung. Um Fördermittel für Einzelvorhaben verwenden zu können, müssen diese der städtebaulichen Zielplanung, d.h. den Sanierungszielen (Behebung der Missstände) entsprechen.

Beispielsweise konnte das Haus Kalit nach mehrjährigem Leerstand und einjähriger Sanierung zu neuem Leben erwachen.

Das stadtbildprägende zweigeschossige Eckgebäude am Hohen Steinweg 25 beherbergt jetzt im Erdgeschoss eine Gaststätte und weitere Gewerberäume. Im Obergeschoss befinden sich Pensionsräume und Wohnungen. Damit wurden die Forderungen der Stadt an den Investor nach Beherbergung, Gastronomie und Gewerbe erfüllt. Die Modernisierung und Instandsetzung des Objekts bewirkt zudem eine Funktionsstärkung für den Marktbereich. Die Sanierung des Einzeldenkmals wurde mit Fördermitteln in Höhe von 1,7 Mio. Euro unterstützt.

Seitdem Angermünde 1991 in das Bund-Länder-Programm *Städtebaulicher Denkmalschutz* aufgenommen wurde, flossen rund 39 Mio. Euro in die historische Altstadt. Mit dem fertig sanierten Gebäude am Hohen Steinweg 25 wurde die konsequente und engagierte Sanierungstätigkeit fortgesetzt. Während in den Anfangsjahren zunächst Straßen und Plätze um- und neugestaltet, Einzeldenkmale und städtebaulich besonders wichtige Gebäude sowie öffentliche Gebäude saniert wurden, wie beispielsweise der Marktplatz mit dem

Rathaus, liegt der Schwerpunkt in den vergangenen Jahren auf den sogenannten „dicken Brocken“, aus verschiedenen Gründen schwer zu entwickelnden, städtebaulich aber sehr wichtigen Objekten. Das Scharfrichterhaus in der Jägerstraße 28 ist bereits fertiggestellt, mit dem Umbau des Hauses am Hohen Steinweg 17/18 zum Heimatmuseum wurde 2015 begonnen. Die Fortführung der Maßnahmen wird durch die Verlängerung des Programms *Städtebaulicher Denkmalschutz* in der Städtebauförderung von 2013 bis 2017 und darüber hinaus gesichert. Ca. 70% des Gebäudebestandes sind heute saniert und auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist weitestgehend abgeschlossen.

#### **Was wurde richtig gemacht?**

- Altstadtsanierung
- Konzentration auf den Stadtkern
- Klärung der Eigentumsverhältnisse
- Investorensuche
- Kommunikation und Veröffentlichung von Kontrollen und Erfolgen
- Engagierte Beratungsangebote durch Mitarbeiter/innen des Stadtbauamtes

#### **Vorbildliche Kommune Angermünde**

Die Stadt Angermünde geht mit gutem Beispiel voran. Sie zeigt, dass die Sanierung der historischen Innenstadt ein wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung ist. Ein wichtiger früher Meilenstein war die Sanierung des Rathauses und die Neugestaltung des Marktplatzes. Die hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raumes wirkt sich positiv auf die angrenzenden Parzellen aus.

Eine Mitarbeiterin der Verwaltung und der Sanierungsträger stehen für Bauberatung zur Verfügung und begleiten aufmerksam das Baugeschehen im Sanierungsgebiet, dazu gehören auch Abstimmung, Beratung und Auseinandersetzung.

#### **Gestaltungssatzung, Sanierungssatzung, Erhaltungssatzung und Denkmalbereichssatzung der Stadt Angermünde**

Die Stadt Angermünde erlässt verschiedene Satzungen für die denkmalgeschützte Altstadt. Mit der Denkmalbereichssatzung werden *Schutzgüter* benannt, die einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Förderangebote für notwendige Kosten und zunehmend sichtbare positive Entwicklungsbereiche ermöglichten private Investitionen. Eine wichtige Rolle für das Stadtbild spielt auch die Erhaltungssatzung und in besonderem Maße die Gestaltungssatzung. Ziel der Satzungen ist es, die qualitätvollen Bereiche des Ortes zu schützen bzw. bauliche Entwicklungen weiter positiv zu begleiten.

#### **Investorensuche**

Die Stadt kauft trotz des oftmals erheblichen Aufwandes leerstehende Gebäude und Grundstücke, wenn keine andere Möglichkeit ersichtlich ist, das Grundstück den Sanierungs-

zielen entsprechend zu entwickeln. Aktuelle Objekte werden in der sogenannten Altstadtbörse auf der Internetseite der AG *Historische Stadtkerne* zum Kauf angeboten.

#### **Sanierung des öffentlichen Raums**

Erfahrungsgemäß folgen der Straßensanierung Gebäudesanierungen privater Eigentümer. Das Beispiel Sanierung des öffentlichen Raums in der Klosterstraße zeigt, es bedarf einer langfristigen Planung, um eine Straße zu entwickeln und dadurch anschließend Investoren anzuziehen.

#### **Kommunikation**

Berichte und Erfolge werden jährlich an die Entscheidungsträger und Bürger übermittelt, um zu zeigen, was bisher erreicht wurde (Sanierungszeitung *Pulverturm*). Dadurch werden Politik und Bevölkerung für die historische Baukultur *sensibilisiert*.

#### **Klärung der Eigentumsverhältnisse**

Wenn sich bei der Recherche nach den Grundstücksbesitzern besonders schwierige Eigentumsverhältnisse gezeigt haben, wird ein Rechtsbeistand konsultiert. Wenn bei Gebäuden Restitutionsansprüche vorhanden waren, hat die Stadt vom Investitionsvorrangsgesetz Gebrauch gemacht und das Grundstück mit Investitionsverpflichtung veräußert.

#### **Was ist übertragbar?**

##### **Denkmalbereichssatzung Stadt Angermünde**

Mit dem „Zusammenspiel“ von Denkmalbereichs-, Erhaltungs- und Gestaltungssatzung konnte das homogene Erscheinungsbild der historischen Altstadt von Angermünde bewahrt und weiterentwickelt werden. Wichtige Voraussetzung für Umfang und Qualität war die Städtebauförderung. Private Investitionen waren die Folge. Gleichzeitig betrifft die Denkmalbereichssatzung auch die Gestaltung solcher Neubauten, die nicht in unmittelbarer Nähe eines Denkmals errichtet werden sollen.

Schützenswerte Bereiche sind der historische Stadtgrundriss, die aufgehende Bausubstanz, Freiflächen, Baumbestand sowie die charakteristischen Sichtbezüge und die Stadtsilhouette.

#### **Konzentration auf die Kernstadt**

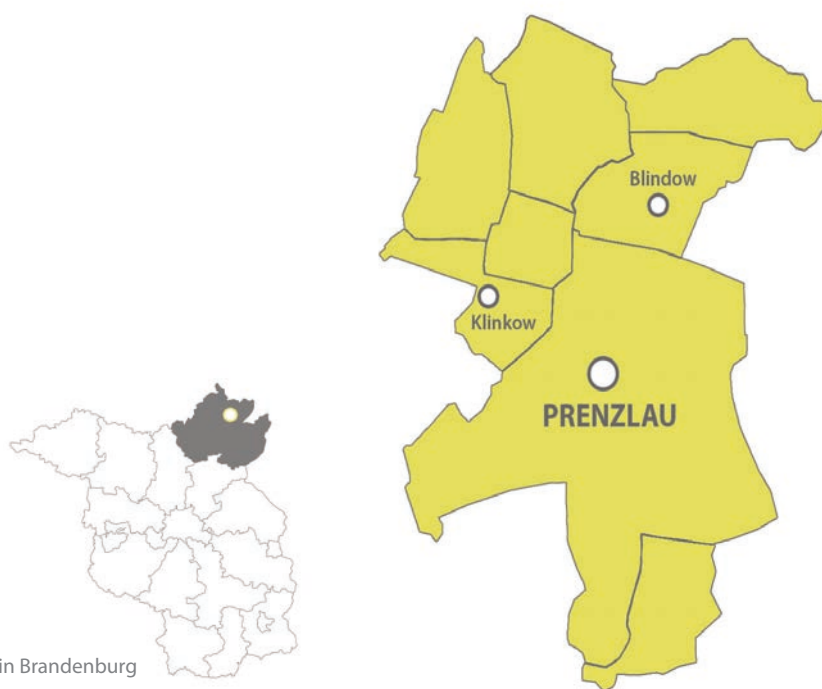
Die Stadt Angermünde hat 23 Ortsteile, die mit eigenen städtebaulichen Herausforderungen konfrontiert sind. Die Altstadtsanierung wird von den Ortsteilen mitgetragen. Es erfolgen auch Investitionen und Verbesserungen in den Ortsteilen.

#### **Offensiver Umgang der Verwaltung mit dem Baugeschehen in der Altstadt**

Die Verwaltung versucht, Sanierungsmaßnahmen und Genehmigungsverfahren für die Bauherren zu vereinfachen und bietet beispielsweise gemeinsame Termine mit den verschiedenen Entscheidungsträgern, wie das kreisliche Bauamt und die Denkmalbehörde, an. Die Denkmalbehörde, an.



Lage in Brandenburg



## 04 WINTERKIRCHE BLINDOW GEMEINSCHAFTSHAUS KLINKOW

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)

Prenzlau (Uckermark)

Anzahl der Ortsteile

8 Ortsteile

Gemeindefläche

142,96 km<sup>2</sup>

Einwohner (Gemeinde)

19.023 EW

Bevölkerungsdichte (Gemeinde)

133 EW/km<sup>2</sup>

Verwaltung

Stadtamt, Sitz in Prenzlau

Nächste größere Stadt

Berlin (93km, 3,5 Mio. EW)

Struktur

ländlich

**Baukulturinitiative Blindow**

Mehrfachnutzung, Verfahrenskultur

Einwohner (Blindow)

176 EW

Förderung (Blindow)

Förderung der ländlichen Entwicklung (Dorferneuerung und Kirchenförderung)

Vereine (Blindow)

**Baukulturinitiative Klinkow**

Verfahrenskultur

Einwohner (Klinkow)

212 EW

Förderung (Klinkow)

Förderung der ländlichen Entwicklung (Dorferneuerung und kreisliche Investpauschale)

Vereine (Klinkow)



*„Der Austausch mit anderen Kommunen ist wichtig.“*

Dr. Andreas Heinrich, 2. Beigeordneter Stadt Prenzlau

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Blindow und Klinkow sind heute Teil der amtsfreien Gemeinde Prenzlau, der Kreisstadt des Landkreises Uckermark mit ca. 19.023 Einwohnern. In Blindow leben rund 176 Einwohner, in Klinkow 212 Einwohner.
2. Sowohl Klinkow als auch Blindow haben noch einen Ortsvorsteher.
3. Seit der letzten Gemeindegebietsreform sind die dörflichen Ortsteile durch eine eigene Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung vertreten. Zusätzlich wurde in der Stadtverwaltung ein neues Amt für Stadt- und Ortsteilentwicklung eingerichtet. Damit haben die Ortsteile eine sehr gute Einflussmöglichkeit auf die kommunale Entwicklung.
4. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in der Kernstadt Prenzlau. Prenzlau ist Mittelzentrum der Region. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze in der Energiewirtschaft, Metallherzeugung und –verarbeitung, Ernährungswirtschaft und im Tourismus.
5. Sowohl in Blindow als auch in Klinkow sind die Gaststätten seit Jahren geschlossen. Für die Ortbeiräte standen somit keine großen Räume für ihre Ortsbeiratsversammlungen zur Verfügung. Durch die Stadt wurde darauf geachtet, dass in jedem Ortsteil ein Raum für Veranstaltungen der Gemeinde zur Verfügung steht. Ein solcher Versammlungsort wird als Mindestanforderung für den Zusammenhalt der sozialen Gemeinschaft angesehen.
6. In den Ortsteilen dominiert die Wohnfunktion und nach wie vor die Landwirtschaft. In den langgezogenen Bauerndörfern des Prenzlauer Stadtgebiets sind die Dorfkirchen die räumlichen Mittelpunkte, städtebauliche Dominanten und Identifikationspunkte.
7. In den beiden Ortsteilen ist die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleich-

zeitiger Überalterung. Dabei ist ein vermehrter Zuzug ins nahegelegene Prenzlau zu verzeichnen. Es kann beobachtet werden, dass die Strukturen in den ehemaligen Bauerndörfern, Blindow und Klinkow, im Gegensatz zu den Gutsdörfern noch stabil sind, der Leerstand deutlich geringer ist und infolgedessen ein größeres Engagement bei den Bürgern vorhanden ist.

7. Der Zuzug auf die Dörfer wird von der Stadt Prenzlau gefördert. Es gibt ein kommunales Wohnungsunternehmen für die Ortsteile.

8. In den 1990er-Jahren wurden verschiedene Dörfer des ehemaligen Amtes Prenzlau-Land für das Dorferneuerungsprogramm ausgewählt. Auswahlkriterien waren u. a. die ausgeglichene Haushaltslage und der Entwicklungsbedarf der Gemeinden.

### WINTERKIRCHE BLINDOW

#### Was ist typisch?

Die mittelalterliche Blindower Feldsteinkirche mit barockem Altar war aufgrund schwerer Bauschäden nicht mehr nutzbar. Die Kirche wurde von der Kirchenverwaltung als nicht erhaltenswert eingestuft. Ohne Beseitigung des Hausschwammes und eine Dachsanierung drohte dem identitätsstiftenden Gebäude der Abriss.

#### Was ist das Besondere?

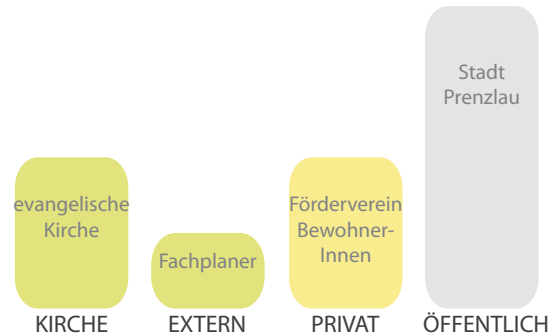
Die Kirche als Identifikationsmerkmal des Ortes war den Bewohnern wichtig: „Die Kirche gehört zum Dorf!“ Bereits im Jahr 1993 wurde daher der *Förderverein Baudenkmal Blindower Kirche* gegründet. 1995 konnte mit der Sanierung der Kirche begonnen werden. 2003 waren die Sanierungsarbeiten abgeschlossen. Die Finanzierung des Sanierungsprojektes wurde möglich durch Spenden, Zuwendungen und Fördermitteln.



## Chronologie Winterkirche Blindow

Anfg. 90er	Nicht erhaltenswert Kirchenverwaltung stuft die Kirche wegen schlechtem Bauzustand als nicht erhaltenswert ein
1993	Förderverein Gründung des Vereins <i>Baudenkmal Blindower Kirche</i>
1995-2003	Sanierung der Dorfkirche
2001	Gemeindegebietsreform Blindow wird Ortsteil von Prenzlau
2004	Dorferneuerung Erstellung einer Dorfentwicklungsplanung Workshops in Form von Dorfwerkstätten werden durchgeführt, Bedarf nach einem Versammlungsort für die Gemeinde, u.a. Beiratssitzungen wird erkannt
2006	Winterkirche Blindow kirchliche und weltliche Gemeinde nutzen und erhalten die Kirche gemeinsam

Akteursdiagramm Winterkirche Blindow



Die Kirchengemeinde und der Fördervereins konnten 4 000 Euro sammeln, der Förderkreis Alte Kirchen (FAK) reichte 4 000 Euro aus der Preissumme für die Auszeichnung mit dem Brandenburgischen Denkmalpflegepreis weiter, der Landkreis gab 5 000 Euro dazu. An der Sanierung des Dachstuhls und der Neudeckung des Daches beteiligte sich erneut der FAK mit 3 000 Euro und trug damit zu den Eigenmitteln bei, die notwendig waren, dass 70 000 Euro aus dem Sonderprogramm Dach und Fach in Anspruch genommen werden konnten.

Darüber hinaus trugen die Stiftung Denkmalschutz, die Dr. Oetker-Stiftung und das Arbeitsamt zu den über 200 000 Euro Fördermitteln bei. 66 000 Euro konnte die Gemeinde selbst aufbringen. Der Förderverein und der Architekt hatten viele Ideen, wenn es darum ging, Partner zu finden: Ehemalige Einwohner spendeten und befreundete Gemeinden halfen.

Drei Jahre nach der Eingemeindung nach Prenzlau, im Jahr 2004, konnte Blindow in das Dorferneuerungsprogramm aufgenommen werden.

Im Zuge der Dorferneuerung wurden, unter reger Beteiligung der Bürger, Dorfwerkstätten durchgeführt. Eine hohe Priorität hatte dabei der Wunsch nach einem Gemeinschaftsraum für Ortsbeiratssitzungen. Das bisher genutzte ehemalige Gutshaus war sanierungsbedürftig geworden. Eine Lösung fand sich durch die Kooperation der Gemeinde mit der Kirchengemeinde und den Beschluss, die Blindower Kirche mit einem zusätzlichen, beheizbaren Raum (der Winterkirche) auszustatten.

Unter der Bedingung einer Nutzungsvereinbarung unter-

stützte die Stadt Prenzlau das Projekt mit städtischen Mitteln. Im Jahr 2006 konnte mit insgesamt 60 000 Euro (Programm Dorferneuerung und Stadt Prenzlau) mit dem Einbau begonnen werden.

Die Vereinbarung sieht vor, dass die Gemeinde für die Nutzung Miete bezahlt. Erst später in der Praxis stellte sich heraus, dass der Nutzungsvertrag ungenau formuliert worden war.

Der Raum wird heute von den Dorfbewohnern gut angenommen, die Winterkirche wird ihrer Nutzungsidee gerecht.

### Was wurde richtig gemacht?

In der Blindower Dorfkirche wurde mit der Winterkirche ein Ort geschaffen, der den verschiedenen Gruppen der Dorfgemeinschaft offen steht: die Kirchengemeinde nutzt ihn ebenso wie die weltliche Gemeinde. Er dient als Wahllokal, als Versammlungsort für Ortsbeiratssitzungen, dem Förderverein der Blindower Kirche und den Dorffrauen, den sogenannten *Blindow Girls*, genutzt.

Die Funktionskombination setzte Synergieeffekte frei. Durch die Doppelnutzung konnte auf verschiedene Fördertöpfe zugegriffen werden.

Die Idee, Baudenkmäler als identitätsstiftende Werte für einen Ort zu erhalten und sie lieber gemeinschaftlich zu nutzen, anstatt sie verfallen zu lassen, macht diesen besonderen Ort möglich.

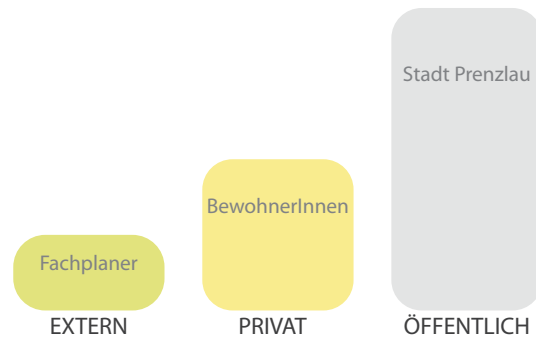
### Was ist übertragbar?

Die Möglichkeit einer Mehrfachnutzung und die Chancen einer Nutzungsgemeinschaft wurden frühzeitig erkannt,

## Chronologie Gemeinschaftshaus Klinkow

Ende 90er	Dorferneuerung im Rahmen des Werkstattverfahrens fanden Schulungsmaßnahmen mit den lokalen Akteuren in Neu-Seddin statt Erarbeitung eines Maßnahmenkatalogs mit oberster Priorität des Gemeindezentrums
	Gemeindezentrum Ankauf eines leerstehenden Vierseithofes durch städtische Verwaltung Beginn Umbau der Scheune zum Gemeindezentrum
2001	Gemeindegebietsreform Klinkow wird Ortsteil von Prenzlau
	Innenausbau Fortführung der Umbaumaßnahmen und Weiterführung der Förderung war Teil des Fusionsvertrages

## Akteursdiagramm Gemeinschaftshaus Klinkow



*„Ohne das Gemeinschaftshaus wäre Klinkow ein totes Dorf.“*

Dr. Andreas Heinrich, 2. Beigeordneter Stadt Prenzlau

diskutiert, gefördert und umgesetzt. Eine gute Nutzungsvereinbarung sollte klare vertragliche Regeln, klare Verantwortlichkeiten und Nutzungsabkommen beinhalten.

Die Verwaltung der Stadt Prenzlau fördert den Beteiligungsprozess und unterstützt dadurch die Bürger in ihrem Vorhaben.

Mithilfe des Programms zur Dorferneuerung konnte externes Wissen genutzt und das Projekt mitfinanziert werden.

### GEMEINSCHAFTSHAUS KLINKOW

#### Was ist typisch?

Die Gemeinde sucht nach einem Versammlungsort für die Dorfgemeinschaft.

Die ungenutzte Scheune eines Dreiseithofes in der Ortsmitte wird zum Dorfgemeinschaftshaus umgebaut und dadurch einer neuen Nutzung zugeführt.

Ein kleiner Saal kann für die Durchführung von Ortsbeiratsitzungen und ähnlichen Versammlungen genutzt werden; ein großer, zweistöckiger Saal mit Galerie bietet Platz für Veranstaltungen mit bis zu 150 Personen.

#### Was ist das Besondere?

Ende der 1990er-Jahre suchte die Gemeinde Klinkow einen Ort für weltliche Trauerfeiern. Der Versuch mit der Kirchengemeinde eine Lösung zu finden, scheiterte.

In einem Werkstattverfahren (Dorferneuerungsprogramm) wurde gemeinsam mit den Bürgern ein Maßnahmenkatalog aufgestellt. Oberste Priorität hatte dabei die Einrichtung eines kulturellen Zentrums für die Dorfgemeinschaft und nicht, wie zu erwarten gewesen wäre, der Bau neuer Straßen

und Gehwege. Das Amt Prenzlau-Land kaufte daraufhin die Scheune eines leerstehenden Dreiseithofes in der Ortsmitte an.

#### Was wurde richtig gemacht?

Der Umbau der Scheune zum Gemeinschaftshaus wurde mit der Sanierung der Fassade über das Dorferneuerungsprogramm (Fördersatz 80 %) begonnen.

Im Jahr 2001 wurde Klinkow zur Stadt Prenzlau eingemeindet und im Fusionsvertrag die Förderung des Innenausbaus (90 % aus kreislicher Investpauschale) der ehemaligen Scheune festgelegt. Dadurch konnte der Umbau abgeschlossen werden.

In den Folgejahren wurden die Außenanlagen und der Spielplatzbereich weiterentwickelt.

In das Konzept wurden auch Räume für eine Arztpraxis mit Behandlungsraum eingeplant, die momentan jedoch nicht genutzt werden.

Das Gebäude wird vom städtischen Gebäudemanagement verwaltet, die Veranstaltungen organisiert der Ortsbeirat. Obwohl nicht die öffentliche Vermarktung im Vordergrund steht, ist das Gemeinschaftshaus auch außerhalb von Klinkow bekannt und wird regelmäßig für private und öffentliche Veranstaltungen angemietet.

#### Was ist übertragbar?

Dörfer brauchen einen kulturellen Mittelpunkt für Kommunikation und Austausch. Daher sollte die Gemeinde ein Mindestangebot an Kultur und öffentlichen Lebens für die Dorfgemeinschaft bereitstellen.

Die Verbindung des Ortes mit der Region kann dabei helfen.





Grundschule  
Oberschule



öffentliche Bibliothek



Kino



1-5 Hausärzte  
1-5 Zahnärzte



1-3 Apotheken



soziale Infrastruktur Gemeinde  
Altenpflegeheim



xxx Dorfgemeinschaftshäuser

## 05 DENKMALENSEMBLE KULTUR-HAFEN GROSS NEUENDORF AN DER ODER

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Letschin (Märkisch-Oderland)
Anzahl der Ortsteile	10 Ortsteile
Gemeindefläche	141,21 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	4.132 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	29 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Gemeindeverwaltung, Sitz in Letschin
Nächste größere Stadt	Berlin (85km, 3,5 Mio. EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Groß Neuendorf</b>	Denkmal durch Nutzung erhalten
Einwohner (Groß Neuendorf)	365 EW
Vereine (Gemeinde)	> 40 Vereine
Förderung (Gemeinde)	Wirtschaftsförderung



*„Das Gesamtgefüge Gemeinde darf nicht auseinanderbrechen“*

Michael Böttcher, Bürgermeister

### Was sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Groß Neuendorf ist heute Teil der amtsfreien Gemeinde Letschin. Im Ort leben rund 365 Einwohner.
2. Der Ort hat noch einen Ortsvorsteher und Ortsbeirat.
3. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr. In der Gemeindevertretung ist der Ort personell nicht vertreten und hat damit wenig Einflussmöglichkeiten auf die kommunale Entwicklung.
4. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Letschin. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor, im Bereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe, sowie in der Land- und Forstwirtschaft. Als Teil der Kulturlandschaft Oderbruch setzt die Gemeinde Letschin wirtschaftlich auf den Ausbau der touristischen Infrastruktur.
5. Der Ortsteil Groß Neuendorf selbst wird von der Wohnnutzung geprägt. Das Dorf verfügt über einen kleinen Lebensmittelladen, ein Hotel, mehrere Ferienwohnungen und Pensionen, ein Museum und gastronomische Einrichtungen. Groß Neuendorf verfügt über ein reiches Angebot an privaten kulturellen Initiativen.
6. In der Ortsentwicklung werden Einflüsse durch den Umbau

des Hafens zum Kulturhafen bemerkbar. Es wurden Arbeitsplätze geschaffen. Die Eröffnung hatte positive Effekte auf das gesamte kulturelle Leben. Beispielsweise wurde 2013 das Theater im Bahnwaggon eröffnet.

7. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.

### Was ist typisch?

Groß Neuendorf liegt direkt am Oder-Neiße Radweg und ist eines der touristisch am besten erschlossenen Orte der Gemeinde Letschin.

Der Oderhafen am Oderdamm hatte ursprünglich große Bedeutung als Getreideumschlagsplatz mit Bahnanschluss. 1953 entstanden Maschinenhaus und Verladeturm. Mit der Stilllegung der Oderbruchbahn wurden auch die Hafenanlagen seit den 1970er-Jahren sukzessive aufgegeben.

### Was ist das Besondere?

Erst 2005 wurde der Verladeturm durch den Berliner Architekten Jens Plate gekauft, umgebaut und damit die Gesamtanlage zum Leben erweckt. Heute beherbergt der Turm eine exklusive Ferienwohnung und ein Turmcafé. Die Hafenstraße ist jetzt Dreh- und Angelpunkt des Ortes.





In den ehemaligen Industriebauten befinden sich mehrere touristische Einrichtungen, wie beispielsweise eine Sammlung historischer Landwirtschaftsgeräte und -maschinen. In unmittelbarer Nähe liegt das älteste Gasthaus, das heutige Landfrauencafé.

Eine weitere Besonderheit des Dorfes ist der jüdische Friedhof, auf dem sich Spuren des jüdischen Lebens des Ortes erhalten haben. Das Gebäude der Synagoge ist auch noch erhalten, wurde jedoch vor Jahren zum Wohnhaus umgebaut.

### **Was wurde richtig gemacht?**

#### ***Beispielhafte Sanierung eines Ensembles der Industrie-architektur***

In Groß Neuendorf ist die Konversion eines Industriehafen an der Oder zu einem authentischen, hochwertigen kulturellen Ort gelungen. Er lebt einerseits von den behutsam belassenen baulichen industriellen Landmarken der Silos und der Förderbänder, die als Reminiszenzen von der Industriegeschichte des Hafens zeugen, andererseits von der Umwandlung dieser Anlagen in ein Hotel und Privatappartements für Touristen. Der Mut der Gemeinde, hier in Vorleistung zu treten und über die Verpachtung die Amortisierung zu organisieren ist bemerkenswert. Unmittelbar am Maschinenhaus befindet sich eine Galerie, die in wechselnden Ausstellungen immer wieder Werke der im Oderbruch lebenden Künstler ausstellt. Das Kleintheater im historischen Eisenbahnwaggon rundet die Szenerie stimmig ab, verwandelt den Hafen zeitweilig in

einen aktiven kulturellen Ort.

#### **Ursprünglichkeit des Ortes erhalten**

Handwerkliche Traditionen sind noch immer fester Bestandteil des Lebens in Groß Neuendorf, sie finden ihren Niederschlag in der Entwicklung einer lokalen Museumslandschaft in historischen Gebäuden.

In der Landhalle direkt am Oderdamm befindet sich die Schusterwerkstatt, die von Schülern aus dem Dorf im Rahmen des Projektes Zeitsprünge originalgerecht restauriert wurde.

Die alte Schmiede des Dorfes fungiert als Handwerksmuseum, außerdem gibt es im Ort noch eine Korbmacherei und eine Töpferei.

#### **Was ist übertragbar?**

Durch Zusammenhalt, Eigeninitiative und eine Handvoll guter Ideen kann auch in kleinen Gemeinden viel bewegt werden.

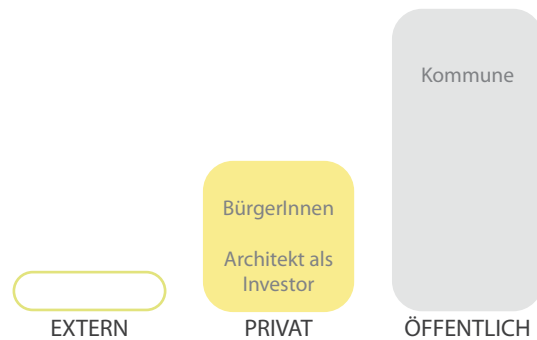
Im Mai 1998 wurde der Landfrauenverein Mittleres Oderbruch e. V. gegründet. Unter dem Vorsitz der damaligen Bürgermeisterin wurde dem leer stehenden Gemeindegebäude wieder Leben eingehaucht und als Vereinssitz genutzt. Mit einigen arbeitslosen Frauen wurde die Küche neu eingerichtet und mit Unterstützung der Gemeinde sowie verschiedener Fördermittel die Innenräume erneuert. Es entstand ein Besucherzentrum, dass sich mit den Jahren immer größerer Beliebtheit erfreut, ein Dorfzentrum mit Bibliothek, in dem Kinder, Jugendliche, Bewohner unterschiedlichen Alters und Menschen verschiedener Nationalitäten sich begegnen.

## Chronologie Hafen Groß Neuendorf

- 1953 Errichtung Oderhafen Groß Neuendorf mit Anschlussgleis zur Oderbruchbahn
- 1998 Landfrauenverein Mittleres Oderbruch e.V. im leerstehenden Gemeindegebäude entsteht ein Besucherzentrum mit Bibliothek, Gastronomie
- 2003 Gemeindegebietsreform  
Groß Neuendorf wird Teil der Gemeinde Letschin
- 2003 Hafen Groß Neuendorf geht in den Besitz der Gemeinde über
- 2005 Sanierung Hafen Groß Neuendorf  
historische Gebäude des Denkmalensembles werden von Jens Plate Architekten aus Berlin umgenutzt
- 2006 Landtechnikausstellung  
Oldtimer- und Traktorenfreunde Zechin e.V. richten eine ständige Ausstellung im Speichergebäude ein
- Ferienwohnung und Café im Verladeturm  
Jens Plate erwirbt den Verladeturm, Gemeinde hat einen Pächter für Maschinenhaus mit Hotel und Restaurant

- 2013 TiB - Theater im Bahnwaggon  
Theaterprojekt von Peter Bartz ins Leben gerufen

## Akteursdiagramm Hafen Groß Neuendorf



*„Was wir jetzt gestalten machen wir für unsere Kinder.“*

Michael Böttcher, Bürgermeister

Durch die Initiativen der Vereinsmitglieder entstehen immer neue Projekte, werden Traditionen bewahrt und Ideen umgesetzt.





Lage in der Gemeinde



Lage in Brandenburg



BOITZENBURG



Grundschule



1-5 Hausärzte  
1-5 Zahnärzte



1-3 Apotheken



Altenpflegeheim



Dorfgemeinschaftshäuser



## 06 ÖFFENTLICHER RAUM BOITZENBURGER LAND

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Boitzenburger Land (Uckermark)
Anzahl der Ortsteile	10 Ortsteile
Gemeindefläche	217,35 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	3.319 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	15 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Gemeindeverwaltung, Sitz in Boitzenburg
Nächste größere Stadt	Berlin (83km, 3,5 Mio. EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Boitzenburg</b>	Infrastruktur, öffentlicher Raum
Einwohner (Boitzenburg)	964 EW
Förderung (Boitzenburg)	
Vereine (Boitzenburg)	13 Vereine

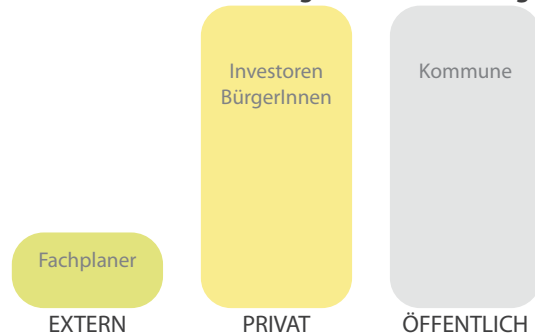
## Chronologie Boitzenburg

1995	Dorferneuerung Dorfentwicklungsplanung mit großem Ziel: Sanierung altes Schulhaus
1995	
1999-2003	Renovierung Schloss Hotel, Restaurant, Marstall mit Kreativzentrum,
2001	öffentliche Infrastruktur in Ortsteilen
bis 2007	Maßnahmen öffentlicher Bereich Verbesserung innerörtliche Verkehrsverhältnisse,
2007-2013	Maßnahmen öffentlicher und privater Bereich Erneuerung Mühlenweg, Stützmauern, Erneuerung ortsbildprägende Gebäude im Schlossbereich in

Gewässerentwicklungskonzept mit Landesumweltamt  
Nutzungs als Fischereigewässer

2014 Investitionen in Boitzenburger Land  
Mühlenzulauf, Dorfstraße in Warthe, Sanierung Kita/Hort Boitzenburg, Ersatzneubau Brücke am Wassersteig

### Akteursdiagramm Boitzenburg



*„Das Leben im ländlichen Raum wird teurer.“*

Bernhardt Rengert, Bürgermeister

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Boitzenburg ist der Hauptort der amtsfreien Gemeinde Boitzenburger Land mit ca. 3 300 Einwohnern. Im Ort selbst leben ca. 964 Einwohner.
2. Boitzenburger Land ist eine der flächengrößten Gemeinden Deutschlands. Zur Gemeinde gehören seit 2002 zehn Ortsteile und mehr als 40 Wohnplätze.
3. Die Gemeinde hat einen hauptamtlichen Bürgermeister. Boitzenburg hat als Hauptort und Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunktion innerhalb der Kommunalstruktur.
4. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
5. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Boitzenburg. Diesem Ort kommt somit eine gewissen Mittelpunktfunktion für die deutlich kleineren Nachbarorte zu. In Boitzenburg gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe, sowie im Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Ein Gewerbegebiet gibt es nicht.
6. In der Ortsentwicklung werden Einflüsse durch die kommunale Planung erkennbar, jedoch konnte eine durchgreifende bauliche Erneuerung des Ortskerns im Rahmen eines entsprechenden Förderprogramms bisher nicht eingeleitet werden.
7. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung. Die aktuellen Handlungsmöglichkeiten der Kommune sind durch

die hohe Verschuldung stark eingeschränkt.

#### 8. Strukturmerkmale sind

- möglicherweise Ärztemangel
- keine oder kaum Einkaufsmöglichkeiten
- Kita – phasenweise bedroht von Schließungen
- längere Wege für die Eltern mit ihren Kindern
- hohes Durchschnittsalter der Einwohner
- starker Bevölkerungsrückgang

### Was ist typisch?

Boitzenburg liegt im Naturpark Uckermärkische Seen in der touristisch hochattraktiven Landschaft der nordwestlichen Uckermark. Die städtebauliche Struktur ist von dem langgestreckten historischen Dorfkern entlang des Marienfließes geprägt, die sich zwischen der Schlossanlage mit Marstall im Südwesten und der Klosterruine mit dem technischen Denkmal „Klostermühle“ im Osten hinzieht. Der Schlosspark, der angrenzende Fasanengarten und der an die Klosteranlage angrenzende Tiergarten sind wichtige Grünflächen, die die Attraktivität des Dorfes prägen. Zur geschlossenen Dorfanlage gehört außerdem ein Gutshofbereich, dessen ehemals landwirtschaftlich genutzte Bauten inzwischen weitgehend für gewerbliche, teilweise für öffentliche Zwecke umgenutzt wurden. Im Norden der Ortslage befindet sich ein Einzelhandelszentrum und eine Reihe von industriell errichteten Wohnblöcken aus der DDR-Zeit, die einen Großteil des Wohnungsangebots ausmachen. Der immer noch strukturprägende Geschoßwohnungsbestand wurde in den vergangenen Jahren





bereits durch Abriss reduziert. Im Ortsmittelpunkt befindet sich die Kirche St. Marien auf dem Berge mit Pfarrhaus und in deren Umgebung eine große Zahl historischer Wohnbauten, die dem Ortskern ein städtisches Gepräge verleihen. Charakteristisch für Boitzenburg sind die größtenteils sanierten privaten Gebäude im Schlossbereich und die Klostermühle nahe der Klosterruine. Im Vorfeld des Schlosses und im Ortskern stehen andererseits wichtige Gebäude leer, auch der Besatz an Läden ist zurückgegangen. Für den Ort wurde eine Denkmalbereichssatzung beschlossen. Besuchermagneten des Ortes sind das Schloss und die Schokoladenmanufaktur im Marstall.

#### **Was ist das Besondere?**

- Boitzenburg verfügt über ein herausragendes Angebot an historischen Sehenswürdigkeiten und touristischen Anlaufpunkten. Die Lage im Naturpark Uckermärkische Seen ist weniger Hemmnis als vielmehr eine große Chance für die Gemeindeentwicklung. Die Denkmalbereichssatzung sichert darüber hinaus ein Mindestmaß an baukultureller Qualität.
- Die Finanzschwäche der Gemeinde erschwert es, die vorhandenen Potenziale noch umfassender zu nutzen, etwa durch eine konsequente Erneuerung wichtiger öffentlicher Räume oder gezielte Förderung für private Hauseigentümer.
- Die Gemeinde hat selbst gute Erfahrungen mit der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz gewonnen (Gutshofbereich).
- Das Schloss Boitzenburg ist eines der größten und bedeutendsten im Nordosten Brandenburgs und wird heute als

Hotel sehr gut angenommen. Leider sind Impulse in Richtung einer öffentlich-privaten Projektkultur mit dem Ziel der Vermarktung des reichen gemeinsamen baukulturellen Erbes bis dato nicht zu erkennen.

- Die kleineren Ortsteile der Gemeinde zeigen unterschiedliche Entwicklungsverläufe, meist als Wohnplätze mit einem unterschiedlich hohen Anteil an Zuzüglern und Wochenendnutzern. Einigen Dörfern ist es darüber hinaus gelungen jeweils ein eigenes Profil zu entwickeln, als Wohnplätze, aber auch für kulturelle Angebote (Bsp. Künstlerhof Thomsdorf)

#### **Was wurde richtig gemacht?**

##### ***Sanierung der technischen Infrastruktur und des öffentlichen Raumes***

Zur besseren Verbindung der räumlich dislozierten Bereiche des Kernortes wurde als Voraussetzung für die gemeindliche Entwicklung, die lokale technische Infrastruktur schrittweise erneuert und modernisiert.

Im Geltungsbereich der Denkmalbereichssatzung erfolgte die Erneuerung des Mühlenweges und des Wassersteiges welcher den Bereich am Gutshof mit dem Ortszentrum verbindet. Die Gestaltung des Weges orientiert sich in Material, Flächenverteilung und Querschnitt auf selbstverständliche Art an historischen Vorbildern.

Die Gestaltung der Brücke im Zuge des Mühlenweges lässt erkennen, dass auch einfache technische Infrastrukturen als Teil einer erweiterten Baukultur aufgefasst werden.



Diese positive Haltung historischer Infrastruktur betreffend, ist auch an der Pflege und dem Erhalt von alten, mit *in passe* verlegten Großsteinpflastern ausgeführten, Durchgangsstraßen in den kleinen Ortsteilen zu erkennen, oder z. B. bei einer straßenbegleitenden Stützmauer am Gehweg im Bereich der Kirche im Ortsteil Boitzenburg.

Weitere gestalterische Maßnahmen im Hauptort sind die privaten Erneuerungen von ortsbildprägenden Gebäuden in der Nähe des Schlossbereiches.

Hier haben sich auch erste vielversprechende, private gastronomische Einrichtungen angesiedelt, die es sehr gut verstehen die baustrukturellen Eigenschaften der Gehöfte auf gutem gestalterischem Niveau für ihre Zwecke zu verwenden.

#### ***Konzentration öffentlicher und privater Infrastruktur im Hauptort***

Priorität für den Hauptort: Konzentration der lokalen Versorgungseinrichtungen im Hauptort der Gemeinde im Sinne der Schaffung von Synergieeffekten zwischen privaten und öffentlichen Angeboten.

#### **Was wurde richtig gemacht?**

##### ***Gemeindekooperation mit Templin (KLS-Mittel)***

Eine Zusammenarbeit mit der Nachbarstadt Templin, dem Amt Gerswalde und der Stadt Lychn – somit über die Gemeindegrenzen hinweg – erfolgt im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleine Städte und Gemeinden“. Die Zusammenarbeit mit Templin bringt darüber hinaus

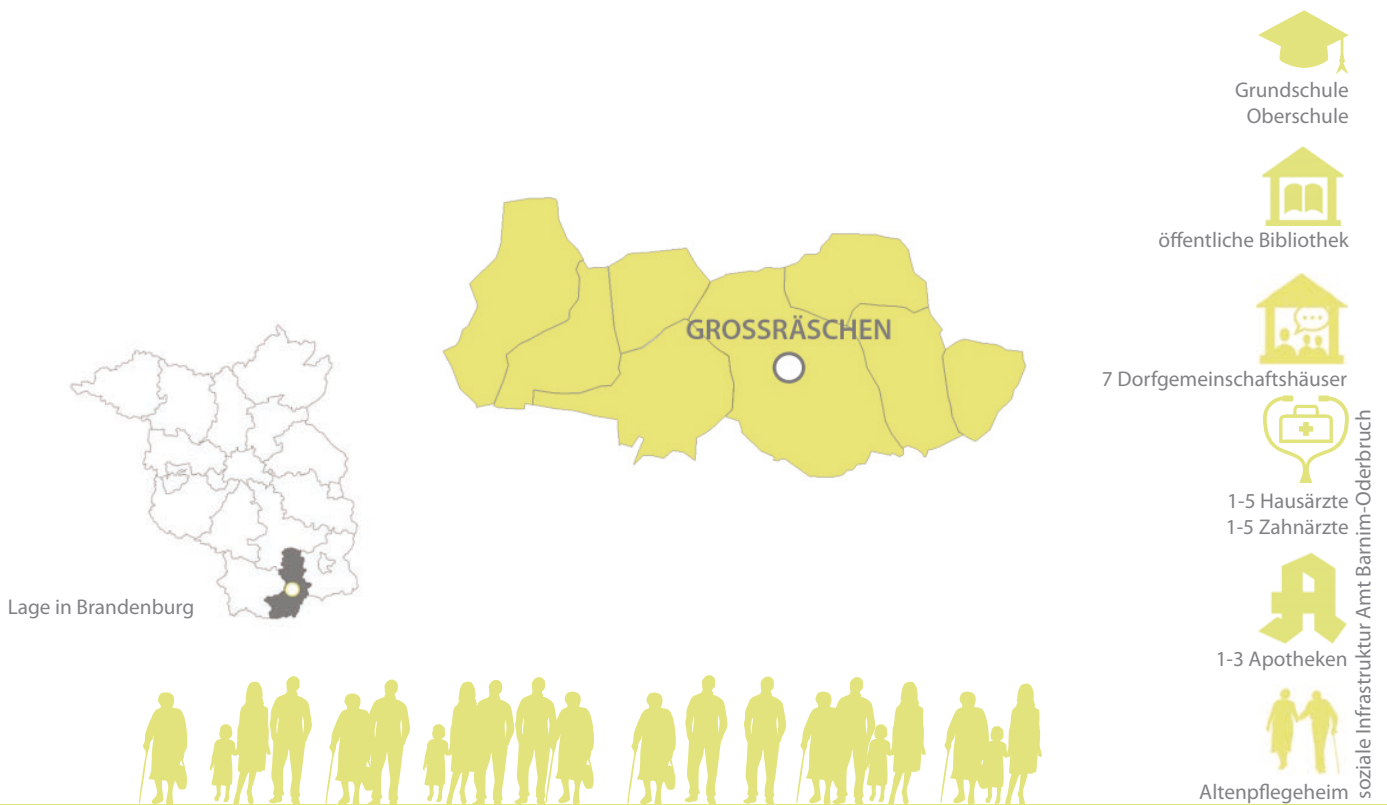
viele Vorteile: im Bereich Verwaltung (z. B. gemeinsames Fachpersonal) oder bei Dienstleistungen (z. B. Angebote des Bauhofes, gemeinsamer Nutzung von Geräten). Das bringt nicht nur wirtschaftliche Vorteile und Einsparungen, sondern auch eine Steigerung der Qualität und eine Professionalisierung der Leistungen.

#### ***Nutzung des baukulturellen Erbes und der Lagegunst im Naturpark für die Profilierung der Gemeinde***

##### **Hemmnisse**

- vergleichsweise hohe Arbeitslosigkeit
- hoher Anteil alter Bausubstanz
- sinkende Finanzmittel der Gemeinde
- Leerstand und Verfall
- hohe Anforderungen an technische Infrastruktur, ÖPNV, Freiwillige Feuerwehr und Rettungskräfte





## 07 HAUS DER LANDWIRTSCHAFT GROSSRÄSCHEN

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Großräschen (Oberspreewald-Lausitz)
Anzahl der Ortsteile	7 Ortsteile
Gemeindefläche	81,86 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	8.863 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	108 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Stadtverwaltung, Sitz in Großräschen
Nächste größere Stadt	Cottbus (30km, 95.000 EW)
Struktur	kleinstädtisch
<b>Baukulturinitiative Großräschen</b>	Denkmal durch Nutzung erhalten
Einwohner (Großräschen)	
Förderung (Großräschen)	Städtebauförderung, ELER, EFRE
Vereine (Großräschen)	Förderverein für das Haus der Landwirtschaft

## Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Großräschen ist eine amtsfreie Gemeinde mit rund 9 000 Einwohnern (EW).
2. Großräschen besteht aus der Stadt selbst und ihren sieben Ortsteilen: Allmosen (134 Einwohner), Barzig (105 EW), Dörrwalde (161 EW), Freienhufen (539 EW), Saalhausen (229 EW), Wormlage (388 EW) und Woschkow (119 EW).
3. Die Kernstadt hat als Hauptort und Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunktion innerhalb der Kommunalstruktur und ist Teil des Regionalen Entwicklungszentrums in der westlichen Niederlausitz.
4. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
5. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Großräschen. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe: Metallbau, Recycling, Logistik und Energieerzeugung.
6. Großräschen ist ein Einpendlerort für die benachbarten Gemeinden. Die Stadt verfügt über vier Gewerbegebiete.
7. Großräschen hat eine lange Tradition als Industriestandort, basierend auf dem Braunkohlebergbau, der ab Ende des 19. Jahrhunderts zu einem rapiden Stadtwachstum führte.
8. In der Ortsentwicklung haben sich die Einflüsse der ungünstigen wirtschaftlichen Vorzeichen der regionalen Entwicklung der letzten Jahrzehnte bemerkbar gemacht. Allerdings beruhigte sich die Situation durch eine stabile Politik und langfristige Planungen in den letzten Jahren.
9. Die Siedlungsstruktur der Stadt Großräschen ist geprägt durch ein mosaikartiges Nebeneinander von unterschiedlichen Quartieren – dem Stadtkern im Bereich des Marktplatzes, gründerzeitlichen Stadterweiterungen, Einfamilienhausgebieten unterschiedlicher Bauepochen, den beiden strukturprägenden, etwa 1950–1990 errichteten Neubaugebieten des industriellen Wohnungsbaus (Malerviertel und Nordstadt) sowie den peripher gelegenen Gewerbegebieten (Sonne, Am Räscher Laug, Woschkower Weg und Birkenweg).
10. Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre war, bedingt durch das allgemeine Niedergangsszenario in der Lausitz um die Jahrtausendwende, dramatisch. Seit einigen Jahren stabilisiert sich die Situation. Die Prognose geht jedoch von einer zurückgehenden Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung aus mit deutlich sichtbaren negativen Folgen (Infrastruktur, Wohnungsleerstand usw.) und weiteren Anpassungsbedarfen.

## Was ist typisch?

Nach 1990 setzte in der gesamten Region der Lausitz ein massiver Strukturwandel ein: Der Bergbau kam fast zum Erliegen. Seitdem befinden sich die Arbeitslosenzahlen auf einem anhaltend hohen Niveau, und ein erheblicher Anteil der mobilen und gut ausgebildeten Bevölkerungsschichten ist abgewandert. Der Bergbau hat die räumliche Stadtentwicklung Großräs-

chens stark beeinflusst – damals wie heute. Heute entsteht an der ehemaligen Stelle des Tagebaus südlich der Stadt der Großräscher See. Mit der zukünftigen Stadtentwicklung Richtung See wird somit ein Stück der durch Abbaggerung verloren gegangenen Stadtstruktur „zurückerobert“. Die Maßnahmen (Stadthafen, Kongresszentrum IBA-Terrassen, Studierhaus usw.) am südlichen Stadtrand erhalten mit der Flutung des Sees ihre dauerhafte Funktion – und damit eine neue Qualität –, die es zu nutzen, zu sichern und weiterzuentwickeln gilt. Dazu sind noch umfangreiche Erschließungsmaßnahmen der verkehrlichen und technischen Infrastruktur erforderlich. Die Erlebbarkeit und Nutzung des gesamten Uferbereichs zu Erholungszwecken sowie die barrierefreie Erschließung der wasserbezogenen Infrastruktur stehen im Vordergrund.

Mit der Entwicklung des Lausitzer Seenlandes/Großräscher Sees und der einhergehenden Stadtentwicklung wird ein weiterer Wirtschaftssektor interessant: der Tourismus. Die IBA Fürst-Pückler-Land hat im vergangenen Jahrzehnt bereits viele Besucher in die Stadt gezogen, um sich die Entwicklung von der Tagebaulandschaft zum Seenland anzuschauen. Auch nach Beendigung der IBA gibt es viele Touristen, die die Entwicklung des Seengebiets weiter verfolgen. Zukünftig wird Großräschen das Tor zum Lausitzer Seenland darstellen. Gleichzeitig ist und bleibt Großräschen ein klein- und mittelständisch geprägter Gewerbe- und Industriestandort mit unmittelbarer Nachbarschaft von Industriegebieten (Sonne) und Seenlandschaft.

## Was ist das Besondere?

Die ökonomische, städtebauliche und landschaftliche Umbruchsituation in der Region ist mit zum Teil enormen Problemen, aber auch mit Potenzialen für die Stadt verbunden: In den letzten Jahren gelang der Stadt Großräschen eine spürbare Revitalisierung als Industriestandort. Im Zuge der Sanierungsmaßnahme Innenstadt wurde ein attraktives Zentrum geschaffen, und der Stadtumbauprozess in Malerviertel und Nordstadt ist erfolgreich fortgeschritten. Im Süden der Stadt wurde mit der Flutung des Großräscher Sees begonnen, so dass Großräschen etwa ab 2018 direkt am Wasser liegt und an das entstehende Lausitzer Seenland, mit Hilfe des neuen Stadthafens, angebunden sein wird. In unmittelbarer Nähe zu den IBA-Terrassen und dem zukünftigen Stadthafen soll eine moderne Wohnbebauung direkt an der Hafenkante entstehen.

Die Entwicklung am See ist auch eine baukulturelle Chance für die Schaffung neuer Identitätsräume. (Bereits mit dem IBA-Prozess wurden die Baukultur im Stadtentwicklungsprozess verankert und identitätsstiftende Projekte durchgeführt). Der Aspekt der nachhaltigen Entwicklung der Stadt mit höherer Lebensqualität und Schaffung attraktiver Bauflächen überwiegt dabei die Belastung der Kommunalfinanzen durch die auszubauende Infrastruktur. Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen und die Verantwortung für deren Erhalt für die künftigen Generationen rücken alltäglich ins Bewusstsein.





„Das INSEK ist wichtig für die Seele der Stadt.“

Thomas Zenker, Bürgermeister

Die momentane Stadtentwicklung in Großräschen-Süd ist stadtstrukturell, aufgrund der räumlichen Ausdehnung und der neuen Landschaftsqualität und der damit verbundenen Funktionen, sehr prägend. Mit den infrastrukturellen Maßnahmen im IBA-Auftaktgebiet (u. a. Bau der IBA-Terrassen, Seebrücke, Vorbereitung des Hafens) wurde der Grundstein für die städtebauliche Entwicklung zum zukünftigen Großräscher See eingeleitet.

Das denkmalgeschützte Gebäude des Seehotels nimmt dabei eine wichtige Rolle ein. Um 1920 erbaut, diente das Haus anfangs als Ledigenwohnheim der Angestellten der Ilse-Bergbau Aktiengesellschaft. 2007 wurde das Haus aufwändig restauriert und zu einem 4-Sterne-Hotel ausgebaut. Das Gebäude wurde nicht nur revitalisiert, sondern mit der zeitgemäßen und bedarfsgerechten Nutzung wird es wieder zu einer stadtbildprägenden Substanz und legt damit einen Grundstein für die touristische Entwicklung in Großräschen.

#### **Sanierungsgebiet historisches Stadtzentrum**

Der Markt, das historische Zentrum, ist ein gelungenes Beispiel für eine durchdachte Stadtentwicklung. So konnte der *Kurmärker*, das älteste Haus der Stadt, mit Bürgersaal, guter Stube und Stadtbibliothek nach umfangreichen Sanierungsarbeiten im Jahr 2004 für die ganze Stadt wiedereröffnet werden.

Das von 2012 bis 2014 sanierte und modernisierte *Haus der Landwirtschaft*, mit Museum, Grünem Klassenzimmer und Hofladen, kann als Brückenschlag zwischen den ländlich geprägten Ursprüngen vor der Braunkohle hin zur Zukunft gelten.

Beabsichtigt war die Wiederaufnahme der Nutzung des stadtbildprägenden (Eckgebäude) und denkmalgeschützten ehemaligen Hofgebäudes direkt am Markt der Stadt Großräschen.

Hierfür waren umfangreiche Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Ein Neubau im südöstlichen Grundstücksbereich ergänzte die vorhandene Bausubstanz.

Das Projekt wurde von 2012 bis 2014 umgesetzt. Bauherr ist die Stadt Großräschen. Es entsteht ein Kostenaufwand von ca. 1,5 Mio Euro. Es kommt ein Fördermittelmix aus Leader (ca. 830 000 Euro) und der Städtebauförderung (ca. 275 000 Euro) zum Einsatz. Weiterhin dienen Eigenmittel der Stadt Großräschen zur Komplementierung. Der Innenausbau wird durch den jeweiligen Nutzer finanziert.

Innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes sollen folgende Nutzungen integriert werden:

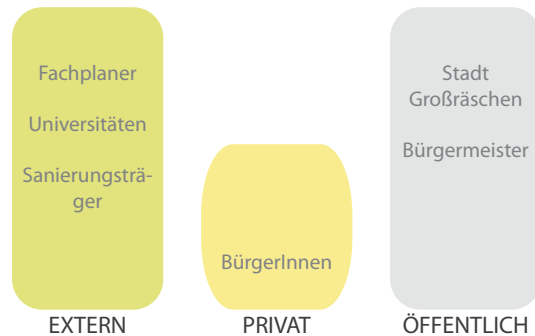
- eine Wohnung
- Bankfiliale VR Bank
- Weinscheune
- Hofladen

## Chronologie Großräschen

Anfg. 90er	Niedergangsszenario Bedeutungsverlust des Bergbaus bedingt Niedergang anderer Wirtschaftszweige, Bevölkerungswanderung
1995	Workshopwochen <i>Stadt am See</i> u.a. mit TU Dresden, BTU Cottbus u.a.
1997-2007	Flächenerwerb Stadt erwirbt 600ha in Bereichen des zukünftigen Ilse-Sees und Industriegebiet Sonne
1998	Sanierungsmaßnahme Innenstadt Sanierungssatzung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, als Sanierungsträger fungiert die DSK
2004	IBA-Terrassen Informationszentrum der IBA am künftigen Großräschener See wird eröffnet
2007	INSEK Leitbild Wohnen und Arbeiten
seit 2007	Großräschener See Beginn der Flutung des Restlochs des ehemaligen Tagebaus Meuro
2011	Förderverein für das Haus der Landwirtschaft und den Großräschener Weinbau e.V. wird gegründet

2012-2014	Haus der Landwirtschaft Revitalisierung eines stadtbildprägenden ehemaligen Hofebäudes am Markt
2014	Fortschreibung INSEK Leitbild Wohnen, Arbeiten, Erholen
2014	Großräschener See Entwicklung eines Masterplanes für das Gebiet Nord-Ost

Akteursdiagramm Großräschen



- „Grünes Klassenzimmer“
- Heimatmuseum

Für die Betreuung des Objektes wurde der *Förderverein für das Haus der Landwirtschaft und den Großräschener Weinbau e. V.* gegründet. In dem Verein sind Landwirte, Lehrer, eine Bank und weitere Unternehmer sowie Bürgerinnen und Bürger Mitglied. Dem Verein wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Nutzung des Objektes übertragen. Er betreibt wirtschaftlich das Gebäude und organisiert die Nutzungen, beispielsweise mit verschiedensten Veranstaltungen. Die Nutzungen sollen inhaltlich folgendermaßen ausgefüllt werden:

Laut Satzung hat es sich der Verein zur Aufgabe gemacht, „in Verbindung mit dem Weinberg am Großräschener See die Weinkultur zu beleben und die Menschen für den Weinstock als Kulturgut zu begeistern.“ Für diese Vereinsarbeit soll die Weinscheune genutzt werden.

Die Ausstattung im Inneren der Weinscheune wird zahlreiche Bezüge zum Thema Wein haben. Genannt seien Schautafeln zur Rebe, Schaukästen und -gläser mit Aromen des Weins, historische und moderne Arbeitsmittel zur Weinbereitung. Wichtige Bestandteile der Ausstattung der Weinscheune sind der Holzbackofen und die Vereinsküche. Dies wird für Projektarbeit im Grünen Klassenzimmer Vom Korn zum Brot genutzt, gleichzeitig geben das selbst gebackene Brot und

der selbst gebackene Kuchen jedem Hoffest einen besonderen Charakter.

Es sollen Veranstaltungen für Mitglieder und Gäste durchgeführt werden, dazu zählen u.a. Weinfeste mit Musik, Weinproben, Sensorikseminare sowie Lesungen/Vorträge. Gemeinsam mit der Schülerfirma der Oberschule Großräschen sollen Praxislernetage durchgeführt werden. Junge Leute erleben mitten in der Stadt wie früher geheizt und gebacken wurde. Das Weitergeben dieser handwerklichen Fähigkeiten von Generation zu Generation geht heute oft verloren. Hier will der Verein einen Beitrag zur Traditionspflege leisten.

Es ist vorgesehen, mehrere Tage der offenen Tür – verbunden mit Hoffesten in der Weinscheune – durchzuführen. Dafür gibt es zahlreiche Anlässe: Tag des offenen Denkmals, Stadtfest, Weihnachtsmarkt, Brandenburger Landpartie. Besonders die Brauchtumspflege steht dabei im Mittelpunkt: Passend zu verschiedenen Anlässen im Jahr (Ostern, Erntedank, Advent) möchte der Verein mit Kooperationspartnern aus dem ländlichen Raum Veranstaltungen durchführen (Erntekrone- und Adventskränzbinden, Basteln mit Heu und Stroh).

Dazu wird neben den Freiflächen im Hof auch immer ein großer Raum (wetterunabhängig) benötigt, welchen die Weinscheune hervorragend bietet.



Der geplante Wohnbereich wurde schon früher als Wohnraum genutzt.

Der Hofladen dient den ansässigen Landwirten zur Direktvermarktung regionaler Produkte in zentraler Lage. Das Grüne Klassenzimmer wird Bildungsangebote für Schüler der Grundschulen, der Oberschulen, aber auch der Gymnasien unterbreiten. Während sich das Praxislernen in Kooperation mit klein- und mittelständischen Betrieben des Handwerks, der Industrie und des Handels bereits seit vielen Jahren erfolgreich vor allem in Kooperation mit der Friedrich-Hoffmann-Oberschule Großbräschen etabliert hat, fehlen im Bereich der Landwirtschaft und des Gartenbaus sowohl Angebote als auch oft das Wissen der Schüler über diese sogenannten Grünen Berufe. Berufsfrühorientierung ist eines der erklärten Ziele des Grünen Klassenzimmers.

Das Grüne Klassenzimmer und das Heimatmuseum sind eng miteinander verbunden. Es bietet sich an, Themen aus der Heimatgeschichte (Kohle, Bergbau, Energie, Wasser) und der Landwirtschaftskultur (Ackerbau, Weidewirtschaft, Weinbau) mit naturwissenschaftlichen Themen zu verknüpfen. Ergänzend sollen historische landwirtschaftliche Geräte besichtigt werden können.

Neben der Bewahrung der baukulturell bedeutenden Bausubstanz wird die Innenstadt durch den Nutzungsmix direkt am Markt gestärkt. Der Landwirtschaft wird in zentraler Lage ein Schaufenster geboten.

### **Was wurde richtig gemacht?**

#### **INSEK**

Das INSEK der Stadt ist ein gutes Konzept, weil es über die Stadtentwicklungsplanung hinausgeht und als Diskussionsgrundlage für Stadtrat, Bürgerschaft und Landkreis fungiert.

#### **Bedarfsanpassung**

Aufgrund des Bevölkerungsverlustes wird die soziale und technische Infrastrukturausstattung genauso wie der Wohnungsbestand reduziert bzw. den veränderten Bedarfen angepasst.

#### **Entwicklungsschwerpunkte**

Seit mehrere Jahren liegt der Fokus auf drei räumlichen Entwicklungsschwerpunkten in Großbräschen: die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Innenstadt, die Entwicklung in Großbräschen-Süd am zukünftigen See und die Fortführung des Stadtbau Nordstadt und Malerviertel.

Im Innenstadtbereich geht es um die Stärkung der historischen Altstadt und die Aktivierung von Altbauten und Brachflächenpotenzialen für Wohnen und Gewerbe. Sowohl die erfolgte Neugestaltung des Marktplatzes als auch der Umbau des Alten Bahnhofs oder die 2014 abgeschlossene Sanierung des Drei-Seitenhofs Haus der Landwirtschaft sind wichtige Schritte zur Belebung der Innenstadt. Trotz des fortgeschrittenen Sanierungsprozesses gibt es einige leer stehende städtebaulich bedeutende Gebäude, die noch

nicht in den Sanierungsprozess einbezogen werden konnten. Gerade die Aktivierung von Altbauten, die Inwertsetzung von Brachflächen sowie die KMU-Förderung sind essentiell, um die stadtbildprägende Substanz und ihre Funktion und damit auch die Identität der Stadt zu bewahren.

Die Entwicklung von weiteren Wohnquartieren in der Nähe des zukünftigen Sees spiegelt den aktuellen Bedarf im Wohnungsbau wieder und nutzt gleichzeitig das neugewonnene Potenzial. Strukturell wächst die Stadt dadurch an den See heran bzw. erobert sich die Stadt das Gebiet im Süden zurück und wird somit zur Stadt am See.

#### **Verfahrenskultur**

Als wichtige Herausforderung für die Zukunft hat sich die Stadt Großbräschen die Teilhabe verschiedener Bevölkerungsschichten am Gesamtentwicklungsprozess vorgenommen. Dies betrifft die zunehmende Anzahl der Asylbewerber, welche in die Mitte der Gesellschaft gehören (Wohnen, Kita, Schulen), um die Integration zu erleichtern.

Der statistisch gesehen höheren Anzahl von Arbeitslosen bzw. Geringverdienern in Großbräschen soll die Entwicklung in Großbräschen-Süd am See ins Bewusstsein gerufen werden, gleichzeitig müssen Partizipationsmöglichkeiten geschaffen werden. Ein erster Schritt ist die Errichtung eines großen SEESpielfeldes im Bereich des industriellen Geschosswohnungsbaus.

Auch unmobilen Älteren soll über entsprechende Angebote die Teilhabe an den Entwicklungen und damit auch am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden.

#### **Sanierungsgebiet**

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des zwanzig Hektar großen Sanierungsgebietes Großbräschen Innenstadt im umfassenden Verfahren am 24. Juni 1998 hat insbesondere die Innenstadt von Großbräschen eine erhebliche Aufwertung erfahren. Große Teile der Infrastruktur wurden erneuert, zahlreiche Gebäude grundlegend saniert und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Die bisherigen Investitionen haben das Stadtbild deutlich geprägt, Wohn- und Arbeitsverhältnisse spürbar verbessert und die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt gesteigert. Das Sanierungsverfahren wurde vom Sanierungsträger DKS begleitet.

Die Revitalisierung der Innenstadt wurde neben dem hohen Engagement der privaten Bauherren vor allem durch den Einsatz von Fördermitteln aus der Städtebauförderung des Bundes, des Landes und einem erheblichen kommunalen Eigenanteil aus dem Haushalt der Stadt Großbräschen ermöglicht.

Neben zahlreichen Hüllensanierungen und kleinteiligen Maßnahmen im Altbaubereich stellte die Neugestaltung des Marktplatzes und der angrenzenden Straßen und öffentlichen Freiflächen eine zentrale Maßnahme dar. Der Marktplatz erfuhr eine umfangreiche Neugestaltung und dient heute als attraktiver Aufenthaltsbereich mit Wochenmarkt. Diese neue Qualität im Herzen der Stadt führte zu



einer spürbaren funktionalen Stärkung des Einzelhandels im Innenstadtbereich, insbesondere durch den Wochenmarkt.

#### ***Umnutzung und Umgestaltung des Bahnhofsgebäudes und Umfeld***

Eine Aktivierung und Stärkung im Innenstadtbereich fand auch durch die Sanierung des Alten Bahnhofs statt. Seit September 2010 ist das alte Bahnhofsgebäude in einer neuen Nutzung als Gesundheitsstudio. Bei den Umbaumaßnahmen wurde darauf geachtet, das charakteristische Erscheinungsbild des Bahnhofs aufrechtzuerhalten. Die städtische Funktion als Ausgangspunkt der städtebaulichen Achse vom Bahnhof über die Innenstadt nach Großräschen Süd wurde somit gewahrt.

Ergebnis:

- Verbesserte Verkehrsanbindung für die Innenstadt und für Besucher des Seenlandes mit der Aufwertung des öffentlichen Raumes und der Bündelung von Bahn- und Busverkehr
- Bewahrung der historischen Bausubstanz
- Gesundheitsstudio als attraktives Angebot für die Bevölkerung

#### **Was ist übertragbar?**

##### ***Stadt begreift sich als Ideenschmiede***

Bürgermeister nutzt die verschiedenen Netzwerke und sucht nach bürgerschaftlichem Engagement. Gründung eines Fördervereins als Betreiber des Haus der Landwirtschaft.

##### **Potenziale und Chancen**

- Lebenswerte Kleinstadtstruktur mit attraktivem Zentrum

und Ortsteilen

- Erhaltenes baukulturelles Erbe mit zeitgemäßer Nutzung als identitätsstiftende Orientierungspunkte
- Neugestalteter Marktplatz als städtischer Mittelpunkt
- Erfolgreich begonnene stadträumliche Entwicklung an den zukünftigen See mit Wohnen und Gewerbe
- Mehrgenerationenhaus in der Innenstadt
- Ausgeprägtes Vereinsleben und gutes Sportangebot
- Freizeit- und Erholungszentrum mit Freibad, Skateranlage, Parkanlagen
- Vermarktung SeeStadt jetzt sichtbar
- Lebenswerte Kleinstadtstruktur mit attraktivem Zentrum
- Kleinstädtische Struktur mit überwiegend städtebaulich homogenen Quartieren
- Erfolgreicher Erhalt baukulturellen Erbes durch zeitgemäße, bedarfsgerechte Nutzung (Bahnhofsgebäude, Haus der Landwirtschaft, Seehotel) von privat genutzt
- neue städtebauliche Orientierungspunkte (Schulsportthalle, Besucherzentrum in IBA-Terrassen)
- Neugestalteter Marktplatz als städtischer Mittelpunkt
- Historischer Altstadt kern mit räumlicher Konzentration von Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung, Kultur
- Erfolgreich begonnene stadträumliche Entwicklung an den zukünftigen See mit Wohnen und Gewerbe
- Aktivierung von Brachflächen für attraktive Wohngebiete („Alma“, „Hafenkante“ und Kirchallee)
- Stärkung der Innenstadtlagen und der Seelagen durch den Stadtumbau
- Weitere Altbauaktivierung im Innenstadtbereich zur Attraktivitätssteigerung und Schaffung von Identifikation



Lage in der Gemeinde



Lage in Brandenburg



Grundschule  
Oberschule  
Gymnasium



öffentliche Bibliothek



>6 Hausärzte  
>6 Zahnärzte



>4 Apotheken



Altenpflegeheim



soziale Infrastruktur Amt Barnim-Oderbruch  
xxx Dorfgemeinschaftshäuser



# 08 BARNIM PANORAMA WANDLITZ

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Wandlitz (Barnim)
Anzahl der Ortsteile	9 Ortsteile
Gemeindefläche	163,75 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	22 568 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	138 EW/km <sup>2</sup>
Nächste größere Stadt	Bernau (15 km), Berlin (29,5 km, 3,5 Mio. EW)
Verwaltung	Gemeindeverwaltung, Sitz in Wandlitz
Struktur	suburban
<b>Baukulturinitiative Wandlitz</b>	<b>Kooperation, Verfahrenskultur</b>
Einwohner (Wandlitz)	6 200 EW
Förderung (Wandlitz)	ILE, EFRE
Vereine (Wandlitz)	



*„Wichtig ist es, die Menschen am Ort mitzunehmen.  
Nur so kann langfristig ein solches Projekt gelingen.“*

Dr. Claudia Schmidt-Rathjen, Leiterin Kulturamt Wandlitz

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Wandlitz ist eine amtsfreie Gemeinde mit 22 568 Einwohnern in neun Ortsteilen.
2. Wandlitz ist Verwaltungssitz mit Schwerpunktfunktionen innerhalb der Kommunalstruktur.
3. Im Gemeindegebiet befinden sich zahlreiche Infrastruktureinrichtungen. Arbeitsplätze gibt es vor allem im Handel, Verkehr und Gastgewerbe sowie im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor. In Wandlitz ist ein Auspendlerüberschuss nach Bernau und Berlin zu verzeichnen.
4. In der Ortsentwicklung werden Einflüsse durch die Nähe zu Berlin deutlich. Die finanzielle Entwicklung der Gemeinde ist gut. Man setzt auf den Ausbau der Infrastruktur, um den Ort attraktiv zu halten. Die Entwicklung der vergangenen Jahre war geprägt durch einen deutlichen Bevölkerungsanstieg. Wandlitz wird besonders von jungen Familien mit Kindern als stadtnaher Wohnort geschätzt.
5. In der näheren Zukunft geht man davon aus, dass die Bevölkerungszahl aufgrund von Zuzug weiterhin steigt.

### Was ist typisch?

Die Gemeinde Wandlitz als alleinige Trägerin des BARNIM PANORAMA kombiniert die Themen Umwelt und Landwirtschaft am Beispiel der Kulturlandschaft Barnim. Sie bringt ihre eigene Einrichtung, das traditionelle Agrarmuseum, zusammen mit der Naturparkverwaltung des Naturpark Barnims unter ein Dach.

### Was ist das Besondere?

Wandlitz, im nördlichen Umland von Berlin, ist eine wachsende Gemeinde mit gut ausgebauter Infrastruktur. Wandlitz verzeichnet vor allem Zuzug von jungen Familien mit Kindern. Die Gemeinde setzt auf Wohnen im Grünen. Seit 2011 gibt es ein eigenes Kulturamt in der Gemeinde.

Das BARNIM PANORAMA verbindet Tradition und Moderne sowohl thematisch wie baulich.

### Projekt

Das BARNIM PANORAMA liegt in Wandlitz im Zentrum des Naturparks Barnim, dem einzigen Naturpark zweier Bundesländer (Brandenburg, Berlin). Das traditionsreiche Agrarmuseum richtete sich neu aus und fungiert auch als Besucherinformationszentrum und touristische Erstanlaufstelle für die Kulturlandschaft Barnim. Im historischen Dorfkern von Wandlitz wurden die Neubauten des Barnim PANORAMA um die bestehende Dorfschule angeordnet. Die Architektur orientiert sich am regional typischen Dreiseithof mit gemauertem Stall, Scheune in Holzbauweise und Nebengebäude. Es wurden regionale Baustoffe und umweltfreundliche Systeme für Wärme, Energie und Wasser eingesetzt. In der ehemaligen Dorfschule fanden Naturparkverwaltung und Museumsleitung ihren Platz. In den Neubauten befindet sich die innovative Ausstellung „Geformte und Genutzte Landschaft“ auf einer Fläche von 1 650 m<sup>2</sup>. Im Außengelände laden ein Schaugarten und ein Entdeckerpfad zum aktiven Erkunden ein. Mit der Gestaltung des Freiraums wurde ein öffentlicher Raum geschaffen, der größeren Festen einen optimalen Rahmen bietet und eine Verbindung zur bestehenden Dorfkultur herstellt.

### Geschichte

Walter Blankenburg, Wandlitzer Ortschronist und Milchhändler, begründete die Sammlung des Agrarmuseums Wandlitz. Mit seiner Frau teilte er seine Leidenschaft für Heimat- und Regionalgeschichte. In den 1950er Jahren begannen sie bäuerliche Alltags- und Arbeitsgegenstände zu sammeln, mit dem Ziel etwas gegen den Verlust dieser Lebens- und Arbeitswelt zu tun.

1956 gründeten sie auf ihrem Milchhof, neben dem heutigen Museum, eine private Heimatstube, die staatlich über-





nommen und in das „Museum der agraren Produktivkräfte“ (1971) überführt wurde. Blankenburg blieb bis 1970 Museumsleiter.

Das Museum wuchs stetig an und musste auf mehrere Gebäude im Dorf verteilt werden. Nach 1990 wurde das „Agrarmuseum Wandlitz“ durch finanzielle Unterstützung des Landkreises und der Gemeinde sowie einen Museumsförderverein sichergestellt.

Wegen des wachsenden Platzbedarfs, dem Bedarf nach verbesserten Präsentationsmöglichkeiten und organisatorischen Änderungen der Trägerstruktur entschied sich die Gemeinde 2009 zum Neubau. Neue EU-Förderrichtlinien zur Errichtung von Besucherinformationszentren nationaler Landschaften ermöglichten die Finanzierung. Der Neubau sollte unweit des bestehenden Agrarmuseums errichtet werden. Der Verwaltungssitz des 1999 gegründeten Naturparks Barnim sollte ebenfalls im neuen Gebäudekomplex seinen Platz finden. Die Gemeinde übernahm die volle Verantwortung und stellte den Antrag. 2009 wurde ein beschränkter Architekturwettbewerb für den Neubau des Agrarmuseums mit Besucherzentrum und Sanierung der Schule ausgeschrieben, den das Architekturbüro *rw+ Gesellschaft von Architekten* aus Berlin gewann. Im Jahr 2013 wurde das Barnim PANORAMA eingeweiht und erhielt im selben Jahr den Sonderpreis Baukultur der Brandenburgischen Architekten- und der Brandenburgischen Ingenieurkammer.

#### **Finanzierung**

Für das Projekt wurden 2009 die neuen EU-Förderrichtlinien,

ILE und EFRE in Anspruch genommen. Dadurch konnten 3,9 Mio. Euro eingeworben werden.

Für den jährlichen Betrieb des Barnim PANORAMA sind über 400 000 Euro erforderlich, die aus dem kommunalen Haushalt finanziert werden. Weitere Mittel in Höhe von jährlich 90 000 Euro trägt bis zum Jahr 2023 der Landkreis Barnim. Die Gemeinde bemüht sich stetig um weitere Fördermittel für Sonderausstellungen und Umweltbildungsprogramme.

#### **Was wurde richtig gemacht?**

##### ***Bürgerbeteiligung und öffentliche Vermittlung***

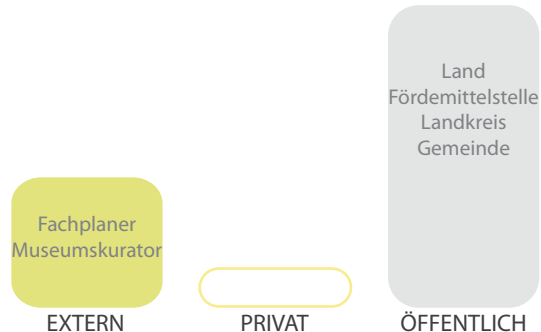
Durch die frühzeitige Beteiligung und Information über das Projekt konnte Akzeptanz bei der Bevölkerung erreicht werden. Die Bürgerschaft wurde durch Informationsveranstaltungen in das Projekt eingebunden. 2012 fand ein öffentlicher Namenswettbewerb statt. Im Museumsshop werden regionale Produkte angeboten. Zu den Höhepunkten im Museumsbetrieb gehören das Museumsfest im Mai und das Erntefest im Oktober. Die Bewohner von Wandlitz gehen mit ihren Besuchern ins Museum, es ist auch ihr Museum. Das Museum hat es geschafft im Dorf, etwas Besonderes, aber nichts Fremdes zu sein und für Gäste im ländlichen Bereich, Modernität zu bieten.

Die moderne Architektur, die Verwendung regionaltypischer Materialien, die städtebauliche Eingliederung, die Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Übergang in den Naturpark machen das BARNIM PANORAMA zu etwas Einzigartigen, mit dem sich die Bürger identifizieren können.

## Chronologie

1955	private Heimatstube gegründet von Ehepaar Blankenburg
1975	Museum der agraren Produktivkräfte
1990	Agrarmuseum
1999	Naturpark Barnim Vewaltungssitz in Wandlitz
2009	Gemeindebeschluss Bau des <i>Besucherinformationszentrum Naturpark Barnim mit Agrarmuseum</i>
2009	Wettbewerb Auslobung eines beschränkten Architekturwettbewerbes
2012	öffentlicher Namenswettbewerb Museum bekommt einen Namen
2013	Eröffnung BARNIM PANORAMA im selben Jahr bekommt das Museum den Sonderpreis für Baukultur der Architektenkammer Brandenburg

Akteursdiagramm Barnim Panorama



### Bündelung von Synergien

Durch die moderne Architektur in traditionaler Anmutung und die innovative Nutzung „mehr als ein Museum“ zu sein, können Synergien in der Bewirtschaftung, der Vermarktung, der Finanzierung und der Programmgestaltung erzielt werden.

### Planungsprozess

Es wurde ein beschränkter Architekturwettbewerb ausgelobt. An der Schnittstelle zwischen Architektur, Ausstellungsdesign und -inhalten wirkten externe Kuratoren mit. Dadurch hatte das Projekt von Anfang an eine hohe Prozessqualität und Akzeptanz in der Fachwelt.

### Betrieb und Management

Das Barnim PANORAMA ist eine 100%ige Einrichtung der Gemeinde und eines ihrer bislang größten Investitionsvorhaben. Verantwortet wird das Haus durch Gemeindevertretung und Bürgermeisterin. Die Einrichtung ist dem Kulturamt fachlich und organisatorisch unterstellt und wird vor Ort von einem gleichberechtigten Team aus Museumsleitung und Leitung Marketing geführt. Ein Museumsshop bietet neben ausgewählter Literatur und Wanderkarten auch typische Produkte aus der Region an. Die jährlich stattfindenden Museums- und Erntefest tragen ebenfalls zur Einbindung in der Region bei.

### Was ist übertragbar?

Sind Nachfrage und Finanzen begrenzt, können Mehrfach-

nutzungen, Kooperation und Bündelung (beispielsweise Bewirtschaftung, Vermarktung, Finanzierung und Programmgestaltung) über Synergieeffekte zum Erfolg des Projektes führen.

Wenn viele Prozesse miteinander verknüpft werden sollen, ist professionelle und externe Unterstützung notwendig: Architekten, Kuratoren und Projektmanager, die das Verfahren vom Anfang bis zur Abrechnung begleiten (Beteiligung, Prozessqualität, Architektenwettbewerb, Verknüpfung Architektur und Ausstellung, Politik, Finanzierung, Fördermittelbeschaffung).

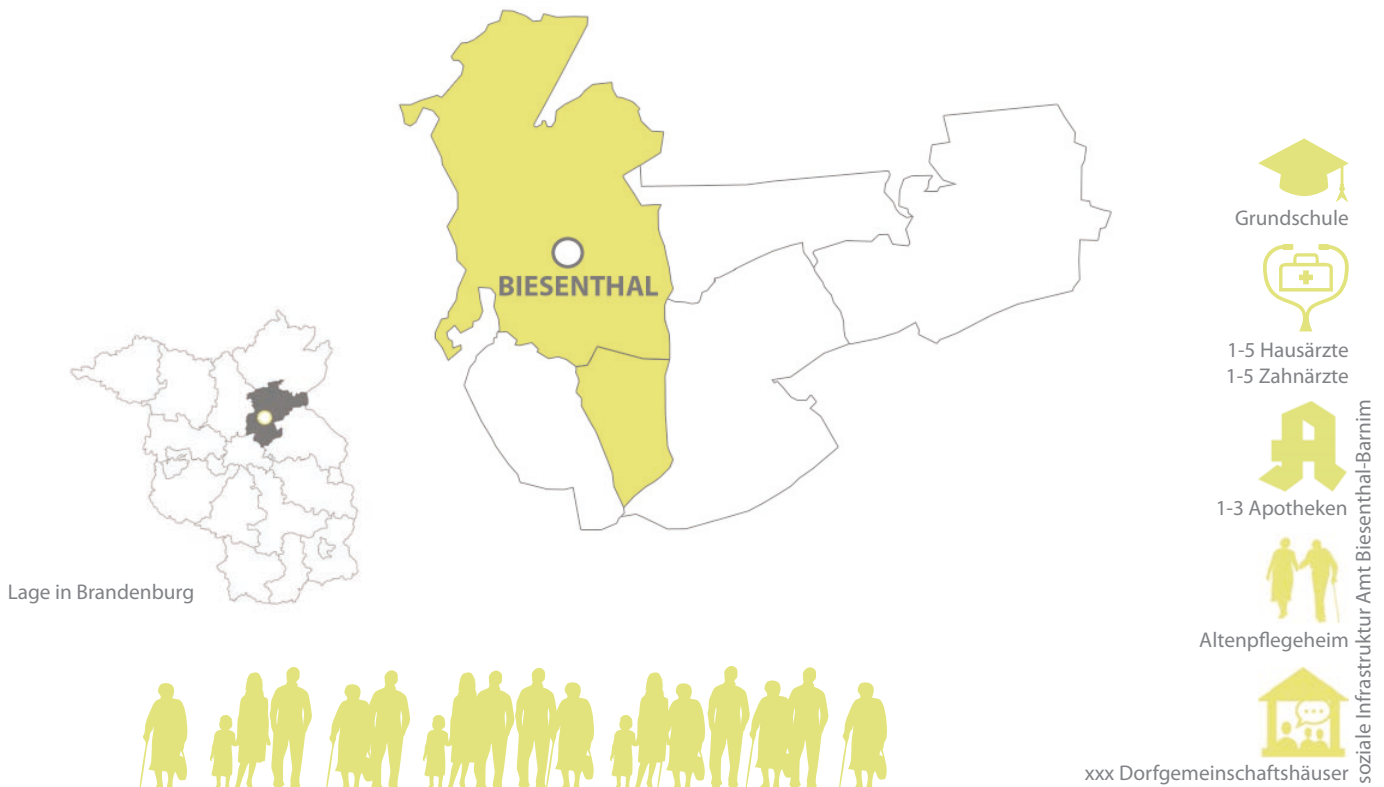
Die Akzeptanz in der Bevölkerung für das Projekt kann durch Beteiligung der Bürgerschaft und eine dem Ort verbundene Architektur gefördert werden.

Mit der Gestaltung des Freiraums wurde ein öffentlicher Raum geschaffen, der größeren Festen einen optimalen Rahmen bietet und eine Verbindung zur bestehenden Dorfkultur herstellt.

### Optimierungsvorschlag der Akteure

Vereinfachung der Fördermittelantragstellung





## 09 KITA WUKANINCHEN BIESENTHAL

### Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Stadt Biesenthal (Barnim)
Anzahl der Ortsteile	1 Ortsteil
Gemeindefläche	60,92 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	5.564 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	91 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Amt Biesenthal - Barnim, Sitz in Biesenthal
Nächste größere Stadt	Berlin (31km, 3,5 Mio. EW)
Struktur	suburban
<b>Baukulturinitiative KiTa Wukaninchen</b>	<b>Pädagogik, bürgerschaftliches Engagement</b>
Einwohner (Biesenthal)	5.564 EW
Förderung (KiTa Wukaninchen)	Spenden (Bahnhof mit LEADER)



## „Wie gelingt ein Miteinander im ländlichen Raum?“

Christine Wendt, Verein Wukaninchen e.V.

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

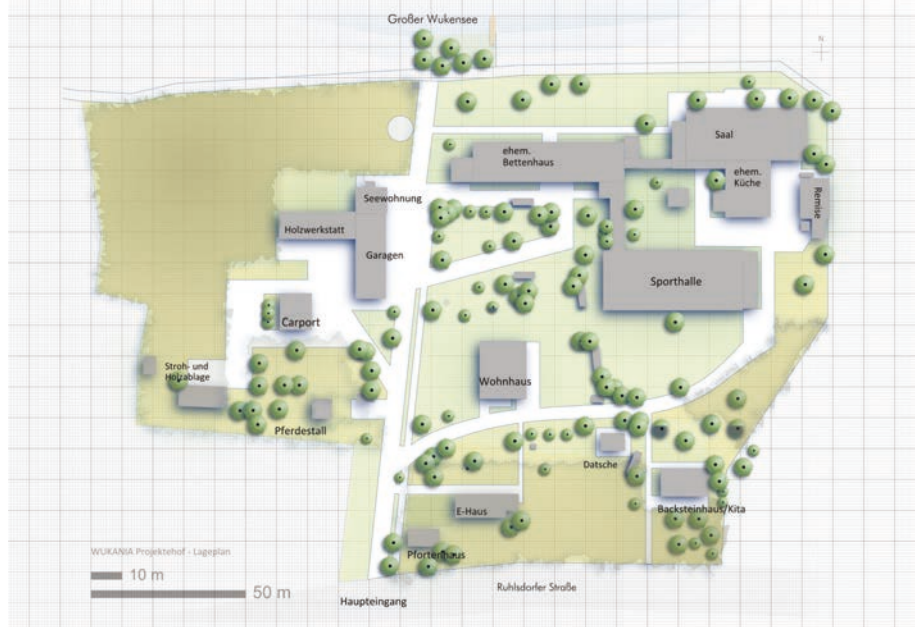
1. Biesenthal ist eine Gemeinde des Amtes Biesenthal-Barnim. Im Ort leben ca. 5 500 Einwohner.
2. Der Ort hat nur noch einen ehrenamtlich tätigen Bürgermeister, aber als Hauptort und Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunktion innerhalb der Kommunalstruktur.
3. Die Amtsverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
4. Im Amtsgebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Biesenthal. Im Amt gibt es vor allem Arbeitsplätze im Sektor der privaten und öffentlichen Dienstleistungen, im Handel, Verkehr und Gastgewerbe.
5. Der historische Altstadtkern steht unter Denkmalschutz und ist Sanierungsgebiet. Eigentümer können über die Städtebauförderungsprogramme Kleinteilige private Gestaltungsmaßnahmen und Sanierung der Gebäudehülle gefördert werden. Grundlage der Förderung bildet die Beachtung und Einhaltung der Gestaltungssatzung.
6. Die Stadt Biesenthal verfügt über ein reiches Vereinsleben und private kulturelle Initiativen. Der nahe gelegene Naturpark Barnim ist ein touristisches Ausflugsziel.
7. Durch die Lage im Großraum Berlin ist Biesenthal auch Wohnstandort für Pendler nach Berlin.

8. Die Entwicklung der vergangenen Jahre war geprägt durch einen Wandel der Bevölkerungsstruktur durch Zuzüge und damit verbunden eine insgesamt stabile Entwicklung. Die Prognosen besagen jedoch eine stagnierende bzw. zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.
9. In Biesenthal gibt es zwei Kitas mit rund 240 Plätzen (Hoffnungstaler Stiftung 130 Plätze, Städtische Kita 134 Plätze). Die kommunale Kita erhielt 2015 einen Erweiterungsanbau, um mehr Kinder betreuen zu können.
10. Das Bahnhofsgebäude wird 2005 von der Deutschen Bahn zum Verkauf angeboten. Die Haltestelle Biesenthal bleibt erhalten.

### Was ist typisch?

2010 gründet sich der Verein Wukaninchen e. V. mit dem Ziel, eine Natur-KITA in Biesenthal für 36 Kinder zu errichten. Die Einrichtung sollte gleichermaßen ein alternatives Betreuungskonzept und eine Entlastung für die Biesenthaler Kindergärten darstellen, die maximal ausgelastet sind. Das Konzept sieht einen reformpädagogischen Hintergrund mit Naturbezug (Waldkindergarten) und in Anlehnung an Rebecca Wild und die Freinet-Pädagogik vor. Für den Um- und Erweiterungsbau eines ehemaligen Wohnhauses lag im Frühjahr 2012 eine Baugenehmigung vor. Der





Verein hatte Eigenmittel in Höhe von 80 000 Euro eingeworben und eine EU-Förderzusage für den Bau von 150 000 Euro erhalten. Die notwendige Kofinanzierung von 50 000 Euro wurden schließlich weder vom Land noch von der Gemeinde übernommen.

Da die Förderperiode 2013 auslief, musste der Verein auf die EU-Förderung verzichten.

### Was ist das Besondere?

Um das Projekt dennoch zu realisieren, konnten über eine intensive Finanzakquise und Öffentlichkeitsarbeit Privatkredite, Fördermittel und Spenden in Höhe von 245 000 Euro gesammelt werden. Die Bauarbeiten wurden durch den Trägerverein und die Nutzer in Zusammenarbeit mit einer Architektin getragen. Die Vereinsmitglieder leisteten zahlreiche ehrenamtliche Arbeitseinsätze, und bereits am 9. Juni 2013 konnte eine *Fast-Fertig-Party* gefeiert werden. Im September 2013 wurde die Natur-Kita eröffnet, allerdings nur für 16 Kinder.

Der ursprünglich geplante Erweiterungsbau konnte bislang nicht umgesetzt werden.

2014 wurde der Verein in den Kita-Bedarfsplan des Landkreises aufgenommen. Nach Widerspruch und juristischen Auseinandersetzungen wurde dem stattgegeben, nachdem Effektivität, Auslastung und Inbetriebnahme durch das Kreisjugendamt überprüft wurden.

### Projekt

Die Natur-Kita befindet sich auf dem Areal des Wukania-Projektthofes, ein alternatives Gemeinschaftsprojekt engagierter Raumpioniere in Biesenthal. Die Aktiven des *Wukaninchen e.V.* waren jedoch im wesentlichen Frauen aus dem Barnim und Biesenthalerinnen.

Das bestehende Gebäude war in seiner ursprünglichen Form

zu klein, zu feucht und zu dunkel für eine Nutzung. Durch die Sanierung und einen Anbau sollte genügend Fläche entsprechend der KITA-Richtlinie geschaffen werden und ein helles, geräumiges Gebäude entstehen. Dabei wurde das charakteristische Erscheinungsbild des 1930er-Jahre-Wohnhauses genauso berücksichtigt wie auf dessen Einbindung in den naturgeprägten Außenraum. Die Übergänge zwischen Innen- und Außenraum erfolgen fließend, um den Kindern einen sicheren und einfachen Weg ins Freie zu ermöglichen. Für das Kita-Gebäude wurden nachwachsende Rohstoffe (Stroh-Lehm-Bauweise, Holzvergaserkessel) verwendet, um die inhaltliche Ausrichtung zur Naturpädagogik der Einrichtung zu unterstreichen. Darüber hinaus setzt das Umbaukonzept auf eine energie- und ressourcensparende Bauweise. Der bis heute umgesetzte Bauabschnitt zeichnet sich durch ein innovatives Energiesystem aus. Das Kita-Gebäude kann zudem im Rahmen des kreislichen Konzeptes Barnim erneuerBAR als Modellhaus für nachhaltiges Bauen in der Region besichtigt werden. Workshops und Mitmach-Projekte fördern die Identifizierung der Nutzer mit dem Projekt und bilden die Grundlage für eine umfassende Elternbeteiligung. Der Verein betreibt eine aktive Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikationskultur mit dem Ziel, die Nutzung des Gebäudes für weitere Bildungsarbeit zu schaffen.

### Was wurde richtig gemacht?

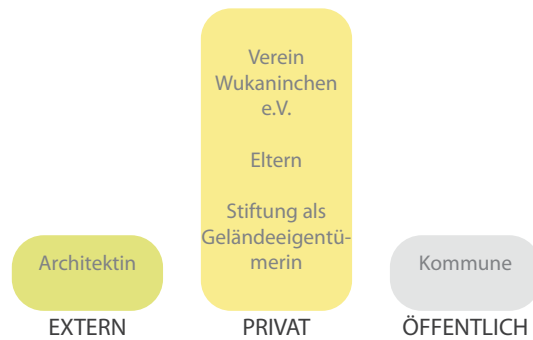
- Aktive Öffentlichkeitsarbeit und Gesprächsbereitschaft mit der Verwaltung, der städtischen Kita, den Eltern und der Bürgerschaft
- Netzwerkbildung und Aktivitäten auch außerhalb der Kita

### Was ist übertragbar?

- Spendenaufrufe und Patenschaften
- Mitmach-Projekte fördern

2010	Verein Wukaninchen e.V. Gründung mit dem Ziel einen ökologisch ausgerichteten, reformpädagogischen Kindergarten zu eröffnen
	Spendenaktion durch intensive Öffentlichkeitsarbeit konnten Eigenmittel durch Projektförderung und Privatkredite abgedeckt werden
	Baumaßnahmen Sanierung und Erweiterung eines Gebäudes aus den 30er Jahren
2013	Eröffnung der KiTa
2014	Aufnahme in den KiTa Bedarfsplan nach Prüfung des Landesjugendamtes

Akteursdiagramm KiTa Wukaninchen



### Kultur-Bahnhof Biesenthal

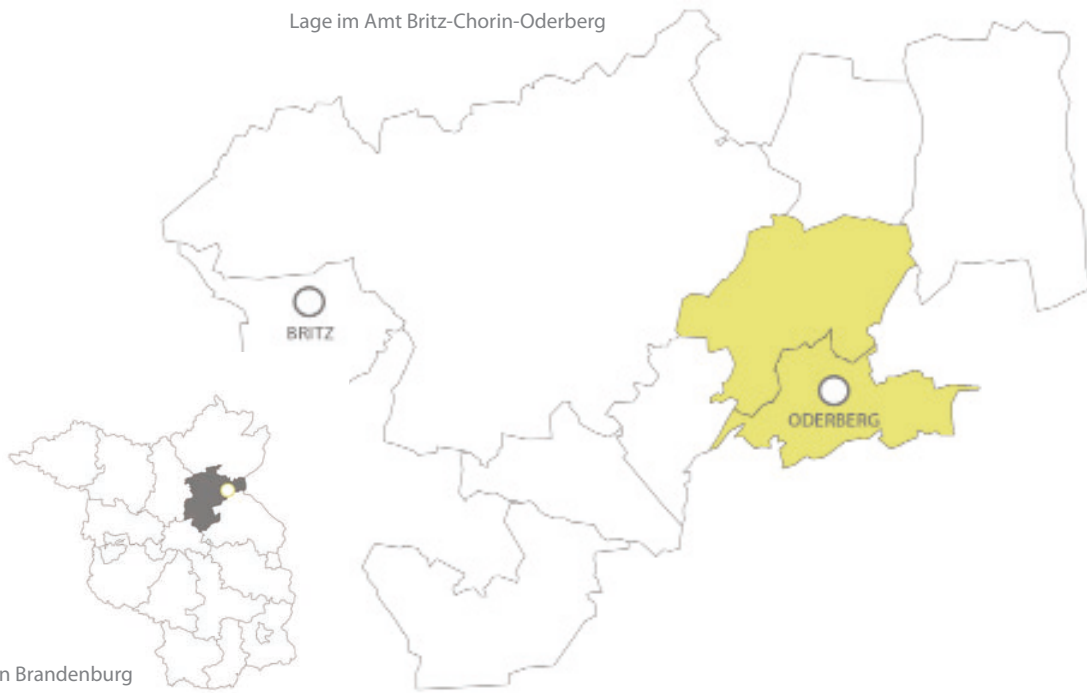
Ein weiteres Projekt gelungener Baukultur in Biesenthal ist der Kultur-Bahnhof, der zu einer wichtigen kulturellen Einrichtung für die Biesenthaler geworden ist. Mit seinem umfangreichen Programm bietet der Kultur-Bahnhof Angebote für alle Altersgruppen und zu unterschiedlichen Zwecken. Der Bahnhof wurde 2005 nach dessen Schließung von zehn Gründungsmitgliedern des Vereins Kultur im Bahnhof e. V. gekauft. Inzwischen ist es dem Verein gelungen, eine Zentralheizung einzubauen, die Fassade ist erneuert worden, das äußere Umfeld gestaltet. Die nächsten dringenden Aufgaben am Haus sind der Einbau einer behindertengerechten Toilette und die Erneuerung des Fußbodens im großen Veranstaltungsraum. Zum Teil sind eigene Vereinsmittel in die Projekte geflossen, zum Teil auch Fördermittel. Die Stadt hat für die Erneuerung der Fassade mit Wärmedämmung den Landesanteil an den EU-Fördermitteln (ELER) in Höhe von immerhin 40 000 Euro übernommen, da das Land beschlossen hatte, die erforderliche Kofinanzierung für private Investoren, einschließlich der gemeinnützigen Vereine, nicht mehr aufzubringen.

Neben den Fördermitteln für die baulichen Dinge ist es dem Verein mit seinen inzwischen 68 Mitgliedern auch immer wieder gelungen, Fördertöpfe für kulturelle Veranstaltungen aufzutun. Dazu gehören zum Beispiel die Aktion Mensch, die Bundesstiftung Kultur, die Kulturstiftung der Sparkasse oder der Naturpark Barnim. Darüber hinaus ist der Verein recht erfolgreich beim Managen von Kulturveranstaltungen. Und so ist auch in diesen Bereichen durch den Verein Kultur im Bahnhof e. V. Hilfe geleistet worden. Nicht zuletzt kommen Künstler, aber auch Gäste gern, weil sie das Ambiente mögen. Es gibt natürlich auch Probleme. So lässt die Verkehrsanbindung des Bahnhofs mit Bahn und Bus noch zu wünschen übrig. Zur Verbesserung der Bahnanbindung wurden erfolgreich

neue und kreative Formen der politischen Einflussnahme erprobt. So fanden Tanzveranstaltungen und Yogaübungen auf dem Bahnsteig statt und mehrere Filme wurden gedreht. Im Januar 2016 wurde dieser neuen Protestkultur eine eigene Ausstellung im Bahnhof gewidmet, auf der auch der preisgekrönte Jugendfilm „Janka träumt“ - vom RE-Halt in Biesenthal - gezeigt wurde. Inzwischen halten wieder Züge am späten Abend und es gibt tagsüber neue Direktverbindungen nach Berlin Hauptbahnhof. Überdies ist es den Vereinsmitgliedern auch ein Anliegen, das Haus für alle zu öffnen. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Arbeit sollte es daher ein Büro geben, das täglich besetzt ist. Bisher erfolgten alle Aktivitäten ehrenamtlich, jedoch sind die Möglichkeiten des ehrenamtlichen Engagements weitgehend ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund bat der Vereinsvorsitzende zu prüfen, ob die Stadt möglicherweise einen Zuschuss für eine Personalstelle der Stadt bewilligen würde. Damit der Biesenthaler Bahnhof seine Rolle als Tor für den sanften Tourismus zum Naturpark Barnim entwickeln kann, ist in Zukunft ein Angebot an Leihfahrrädern und Informationsvermittlung weiter zu entwickeln. Es kommt darauf an, den bisherigen erfolgreichen Weg durch eine Verbreiterung des Angebotes mit neuen Synergieeffekten zu konsolidieren.



Lage im Amt Britz-Chorin-Oderberg



Lage in Brandenburg



Grundschule



>6 Hausärzte  
1-5 Zahnärzte



1-3 Apotheken



Altenpflegeheim



soziale Infrastruktur Amt Britz-Chorin-Oderberg  
xxx Dorfgemeinschaftshäuser



# 10 INITIATIVE PERSPEKTIVE ODERBERG

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Stadt Oderberg (Barnim)
Anzahl der Ortsteile	1 Ortsteil
Gemeindefläche	36,12 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	2.143 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	59 EW/km <sup>2</sup>
Nächste größere Stadt	Berlin (79km, 3,5 Mio. EW)
Verwaltung	Amt Britz-Chorin-Oderberg, Sitz in Britz
Struktur	kleinstädtisch, ländlich
<b>Baukulturinitiative Oderberg</b>	<b>Denkmal erhalten, Bürgerengagement fördern</b>
Einwohner (Oderberg)	2 143 EW
Förderung (Oderberg)	Bundesförderprogramm Zusammenhalt durch Teilhabe
Vereine (Oderberg)	Perspektive Oderberg u.a.



*„Attraktivität ist wichtig für Oderberg.“*

Ulrich Hehenkamp, Amtsdirektor

### Was sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Oderberg ist die einzige Stadt im Amtsbereich Britz-Chorin-Oderberg. Im Ort leben rund 2 100 Einwohner.
2. Die Stadt hat eine Stadtverordnetenversammlung (SVV), der momentan eine ehrenamtliche Bürgermeisterin vorsteht.
3. Die Amtsverwaltung in Britz nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
4. Im Amtsgebiet finden sich die meisten zentralen Funktionen in Britz, die Infrastruktureinrichtungen in Britz, Chorin und Oderberg. Im Amt gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im Gesundheitswesen.
5. Es gibt zwei Altenpflegeheime und seit 2015 einen Wohnverbund und ein neu gebautes Heim für insgesamt ca. 150 Asylbewerber.
6. Oderberg ist Grundschulstandort mit einem weiten Einzugsgebiet. Die Schule hat einen guten Ruf und Expansionsbedarf.
7. Die Stadt Oderberg selbst verfügt noch über je einen Bäcker, Fleischer, Supermarkt, Apotheke, Poststelle, Friseur – sowie einige Restaurants und wenige Pensionen.
8. In der Ortsentwicklung werden Einflüsse durch die ungünstige wirtschaftliche und demographische Entwicklung erkennbar.
9. Die Entwicklung der Stadt Oderberg war in den letzten Jahrzehnten stark vom wirtschaftlichen Strukturwandel und von Schrumpfung geprägt. Zahlreiche lokale Arbeitsplätze

gingen verloren, was zu einer erheblichen Abwanderung von Einwohnern führte und immer noch führt.

10. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.

### Was ist typisch?

Oderberg an der *Alten Oder* ist eine ländlich geprägte Kleinstadt. Sie besteht aus mehreren Stadtteilen, darunter das historische Stadtzentrum. Es leben rund 2 100 Menschen hier, was Oderberg einen beinahe dörflichen Charakter verleiht. Umgeben von Dörfern übernimmt die Stadt noch die Aufgaben eines lokalen Zentrums, dessen Bedeutung zunehmend von den umliegenden größeren Städten Eberswalde, Angermünde und Bad Freienwalde geschwächt wird.

Insbesondere durch den Verlust der Eigenständigkeit als Amt hat Oderberg an Bedeutung für die umliegenden Dörfer verloren. Grundschule, Dienstleistungsangebote wie Ärzte, Sparkasse und Einkaufsmöglichkeiten ziehen die Menschen aber auch weiterhin in die Stadt.

Durch die Neubildung des Amtes Britz-Chorin-Oderberg, mit der Oderberg im Jahr 2009 seine Eigenständigkeit als Amt verlor, wurde der sich vorher in Oderberg befindende Amtssitz nach Britz verlegt.

Die Bürgermeisterin und die Stadtverordneten von Oderberg sind ehrenamtlich tätig und mit vielen Problemlagen konfrontiert, die sie überfordern. Durch die Überschuldung der





Kommune ist ein freies Agieren nicht möglich – das Auge der Kommunalaufsicht (Landkreis) wacht über jeden Schritt. Das Gefühl, lediglich den Mangel zu verwalten, ohne gestalten zu können, ist bei vielen, sowohl in der SVV als auch bei den Bürgern vorherrschend.

Auch die Amtsverwaltung in Britz ist in ihrem Handeln gebunden – an Beschlüsse der Stadtverordneten von Oderberg sowie an Beschlüsse des Amtsausschusses, in dem alle amtsangehörigen Kommunen miteinander konkurrieren. Es ist ein schwerfälliges Konstrukt, bei dem trotz guten Willens aller Beteiligten nicht alles gelingen kann.

Stellt man die beschriebenen Rahmenbedingungen in einen größeren Kontext, lässt sich festhalten: Oderberg befindet sich in einer für die ländlich geprägten Räume Brandenburgs typischen Situation. Faktoren wie der wirtschaftliche Strukturwandel, der mit steigender Arbeitslosigkeit und Abwanderung einhergeht, ziehen den Verlust kommunaler Steuern und Gebühren nach sich, was sich wiederum stark auf den finanziellen Gestaltungsspielraum für die Gemeinde auswirkt. Alle diese Faktoren prägen das Leben in Oderberg und haben Einfluss auf Ortsbild und Gemeinwesen sowie deren Entwicklung.

Oderberg hat eine hohe Dichte an historischen Gebäuden, ein großer Teil des Gebäudebestandes steht unter Denkmalschutz. Die historische Innenstadt ist als Denkmal mit Gebietscharakter ausgewiesen und noch bis 2016 Sanierungsgebiet.

2006 wurde eine Sanierungssatzung mit Gestaltungsgrundsätzen für das Sanierungsgebiet Stadtkern Oderberg herausgegeben. Die Fördermittel, die in diesem Zusammenhang zur Verfügung gestellt worden sind, werden allerdings von den Eigentümern kaum oder gar nicht angenommen. Offensicht-

lich will man den Kontakt zu den Behörden so gering wie möglich halten.

Der Verlust des Verwaltungssitzes löst einen Prozess der Identitätsfindung in der Stadt und ihrer Bürger aus. Infolgedessen kommt es zu weiterem Wegzug, aber auch zum Rückzug aus dem öffentlichen sozialen und kulturellen Leben. Die Abwanderung macht sich auch im Stadtbild bemerkbar: Zahlreiche Häuser stehen leer und verfallen.

Hinzu kommen Katastrophen wie Hangrutsche (einzige Stadt in Brandenburg mit Bergproblemen) und einsturzgefährdete Gebäude.

### Was ist das Besondere?

Um dem Trend entgegenzuwirken, startete im Jahr 2010 die *Perspektive Oderberg* – initiiert durch den damaligen Amtsdirektor des Amtes Britz-Chorin-Oderberg – erste Beratungen durch den Bürgermeister, die Stadtverordneten, die Amtsverwaltung und durch engagierte Externe (Denkmalpfleger/innen, Planer/innen).

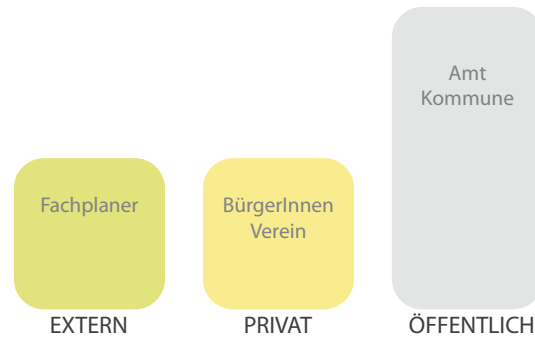
Ziel war eine Förderung der Bürgerbeteiligung: Bürger sollen Möglichkeit erhalten, ihr Umfeld aktiv mitzugestalten und Ideen und Vorschläge für ein zukünftiges Leitbild der Stadt zu entwickeln.

In fünf Einwohnerforen konnten sich Interessierte in einem ersten Schritt zu fünf Themen äußern: Lebenswerte Stadt, Wirtschaft und Arbeit, Historie und Stadtbild, Tourismus/Wasser/Natur und Oderberg und sein Umfeld. Der Prozess und die Foren wurden professionell begleitet und mit Mitteln aus dem Bundesförderprogramm Zusammenhalt durch Teilhabe des Bundesministerium des Inneren finanziert. Im laufenden Prozess gelang es, eine gemeinsame positive Ausrichtung aller Akteure und erste erfolgreiche praktische

## Chronologie

2006	Sanierungssatzung für Ortskern Oderberg
2009	Beitritt zum Amt Britz Chorin Oderberg Verlust des Rathauses
2010	Perspektive Oderberg initiiert durch das Amt sollen Bürger zur aktiven Mitgestaltung angeregt werden
2011	<i>Zusammenhalt durch Teilhabe</i> aus dem Bundesförderprogramm werden Mittel für die Durchführung von Bürgerforen verwendet
2014	Gründung Verein Perspektive Oderberg
2014	Oderberger Fenster Ort der Begegnung und des Austauschs im ehemaligen Rathaus durch Verein eröffnet

Akteursdiagramm Perspektive Oderberg



Schritte dank bürgerschaftlichen Handelns zu erreichen. Zu den ersten durchgeführten Maßnahmen/Aktionen zählte im Frühjahr 2012 ein Frühjahrsputz, ein Arbeitseinsatz zur Stadtbildpflege mit Beteiligung von ca. 300 Bürgern unter gemeinschaftlicher Zusammenwirkung der 22 Oderberger Vereine.

Vor dem Hintergrund, bürgerschaftliches Engagement und gesellschaftliche Vorhaben sowie weitere Aktivitäten zu fördern, die im Gemeinwohlinteresse der Stadt Oderberg und ihrer Bürger liegen, gründet sich im Juni 2014 der Verein *Perspektive Oderberg*, in dem sowohl Alteingesessene Oderberger als auch Zugezogene vertreten sind. Zu den Zielen des Vereins gehören die behutsame touristische Entwicklung, Bewahrung der Attraktivität des Ortes, Denkmal- und Naturschutz sowie eine bürgerorientierte und nachhaltige Entwicklung der Stadt. Um die Ziele verwirklichen zu können, werden Informationsveranstaltungen, öffentlichen Foren und Bürgergespräche durchgeführt, die Zusammenarbeit von Vereinen unterstützt, attraktivitäts- und identifikationssteigernden Kunst- und Kulturprojekte ins Leben gerufen. Des weiteren sollen Handwerk, Handel und Gewerbe sowie Kreativwirtschaft, angelehnt an die Traditionen Oderbergs als Handels-, Handwerks- und Marktstadt, Binnenschifffahrt, Schiffsbau, Fischerei sowie Gartenbau, wiederbelebt, das kulturellen Erbe durch lösungsorientierten Denkmalschutz und aktive Erinnerungskultur gepflegt und gemeinschaftliche Aktionen zur Verschönerung des äußeren Erscheinungsbilds von Oderberg durchgeführt werden.

Seit Oktober 2014 werden regelmäßige Veranstaltungen im *Oderberger Fenster* – eine Art Keimzelle für neuen Gemeinschaftssinn und für die soziale Wiederbelebung – angeboten. Die Räumlichkeiten befinden sich im Erdgeschoss des leer

stehenden historischen Rathauses am Marktplatz. Sie werden der Initiative gegen die Bezahlung der Betriebskosten vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die regelmäßige Öffnung am Freitagnachmittag für Lesungen oder ein Repair-Café sind allerdings nur durch das ehrenamtliche Engagement der Dorfkümmerein möglich. Zusammen mit anderen Oderbergern hat sie die Begegnungsstätte hergerichtet. Das Oderberger Fenster ist das Ergebnis des Regionalentwicklungsprogramms *Entersocial*, im Zuge dessen in mehreren Brandenburger Orten Dorfkümmere ausgebildet und verschiedene Projekte umgesetzt wurden. Ziel war die Entwicklung bürgerschaftlicher Initiativen auf dem Land.

Weitere wichtige lokale Akteure sind die Grundschule und die Kirche, die sich ebenfalls im städtischen Gemeinwesen engagieren. Grundschule und Kirche liegen im historischen Stadtzentrum und sind städtebaulich prägende Bauwerke von hohem baukulturellen Wert.

Die Schule legt großen Wert auf ein aktives und demokratisches Schulleben. Um den Kindern ein attraktives und abwechslungsreiches Angebot machen zu können, setzt die Schule auf ehrenamtliches Engagement und bemüht sich zunehmend um Ansprache der Eltern.

In der Kirchengemeinde sind engagierte Bürger, die meist auch in anderen Vereinen aktiv sind.

### Was wurde richtig gemacht?

Eine zentrale Herausforderung in Oderberg liegt in der Gewinnung und dauerhaften Aktivierung von Akteuren, die mit ihrem Engagement zur Entwicklung der Stadt und des städtischen Gemeinwesens beitragen. Gerade vor dem Hintergrund der desaströsen finanziellen Lage der Stadt





bedarf es besonderer Anstrengungen, gemeinsam darauf hinzuwirken, Oderberg wieder zu einer attraktiven und zukunftsfähigen Landstadt zu machen. Mit den Projekten Perspektive Oderberg und Dorfkümmerer sollte der Ansatz auch über die unmittelbare Projektlaufzeit Mitte 2012 fest verankert und fortgeführt werden können. Im Rahmen der Suche nach Unterstützern galt es, sowohl die lokalen als auch die externen Ressourcen in den Blick zu nehmen.

Erhaltenswert und auszubauen sind die Aktivitäten des Vereins *Perspektive Oderberg*. Insbesondere die gemeinsame Diskussion von Vertretern der Lokalpolitik und Bürgern ist ein gelungener Ansatz, um Lösungen für lokale Herausforderungen und Veränderungen zu entwickeln. Erste umgesetzte Aktionen wie beispielsweise der Frühjahrsputz zeitigen eine positive Erfahrung und können dem Gefühl des Alleingelassenseins und der Perspektivlosigkeit entgegensteuern. Insbesondere vor dem Hintergrund des innerstädtischen Leerstandes und des Verlustes der Verwaltung vor Ort war und ist es richtig, die Bürger mit den Fragen um die Zukunft ihrer Stadt nicht allein zu lassen. Im Gegensatz zu anderen Kommunen, die mit ähnlichen Veränderungen konfrontiert sind, haben sich die Akteure der Perspektive Oderberg bereits auf den Weg gemacht, gemeinsam nach Lösungsansätzen zu suchen und sich für die Zukunft ihrer Stadt zu engagieren. Wie das Beispiel des Oderberger Fensters zeigt, lohnt es sich, neue und niederschwellige Beteiligungsangebote zu

schaffen. Je größer das Angebot von Festen und Aktivitäten zum Mitmachen in der Stadt, umso höher ist auch deren Integrationsfunktion. Insbesondere im Rahmen gemeinsamer Tätigkeiten können zwanglose neue Kontakte geknüpft und Barrieren abgebaut werden.

Die Internetauftritte der Stadt Oderberg und der *Perspektive Oderberg* bieten ein regelmäßiges Informationsangebot für Einheimische, aber auch für Zuziehende. Wichtig dabei ist, dass die Stadt und ihre Akteure selbst die ersten Schritte gemacht haben, ihr Interesse an bürgerschaftlicher Beteiligung artikulieren und die Bürger einladen, sich und ihre Ideen einzubringen.

Um den Rahmen der lokalen Akteure zu erweitern und neue Ressourcen für die Entwicklung Oderbergs zu erschließen, wurden auch Kooperationsmöglichkeiten mit externen Akteuren geprüft, insbesondere mit der Hochschule für nachhaltige Entwicklung in Eberswalde, die sich im Rahmen des Studienangebotes auch mit regionaler Entwicklung beschäftigen. Eine solche Kooperation könnte auch im Bereich der Erschließung lokaler Ressourcen (Tourismus) zweckvoll sein.

### Was ist übertragbar?

Auch wenn heute noch nicht absehbar ist, wie die Zukunftsperspektive Oderbergs aussieht, so trägt eine offene und frühzeitige Diskussion dazu bei, nach lokalen Lösungen zu suchen. Zudem fördert dies mittel- bis langfristig auch die Bereitschaft der Bürger, nötige Veränderungen mitzutragen



und zu gestalten. Die Erfahrung in Oderberg zeigt allerdings auch: es sind vor allem die Neuzugezogenen, die eine Veränderung wollen und letztlich auch bringen werden. Es kann auch sinnvoll sein, sich Rat bei anderen Gemeinden, die mit ähnlichen Problemstellungen konfrontiert sind, einzuholen. Auch wenn die Lösungen immer individuell zugeschnitten und unter Berücksichtigung lokaler Besonderheiten entwickelt werden müssen, ist es nicht zwingend erforderlich, das Rad immer wieder neu zu erfinden. Es kann viel voneinander gelernt werden.

#### **Modellprojekt Dorfkümmerer**

Von 2012 bis 2014 förderte das Land Brandenburg aus Mitteln des Europäischen Sozialfonds, des Landes Brandenburg sowie des Generali Zukunftsfonds das Modellprojekt Dorfkümmerer. Zu den zentralen Zielen des in ausgewählten Dörfern Nord- und Ostbrandenburgs realisierten Projektes gehörte, die lokale Bevölkerung bei der Umsetzung sozial innovativer Konzepte zu involvieren. Konzeptionell wurde der Dorfkümmerer als sogenannter Potenzialentwickler im ländlichen Raum sowie als starker Partner der fördernden Einrichtungen vor Ort verstanden. In Oderberg wurde im Rahmen des Projektes das Konzept für das Oderberger Fenster entwickelt. Entscheidend ist, dass das von der Dorfkümmerin Angelika Gauert vor Ort betreute Konzept vorallem durch die Hilfe des Vereins erfolgreich umgesetzt werden konnte und einen Wandel in den Köpfen der Menschen ermöglicht hat.

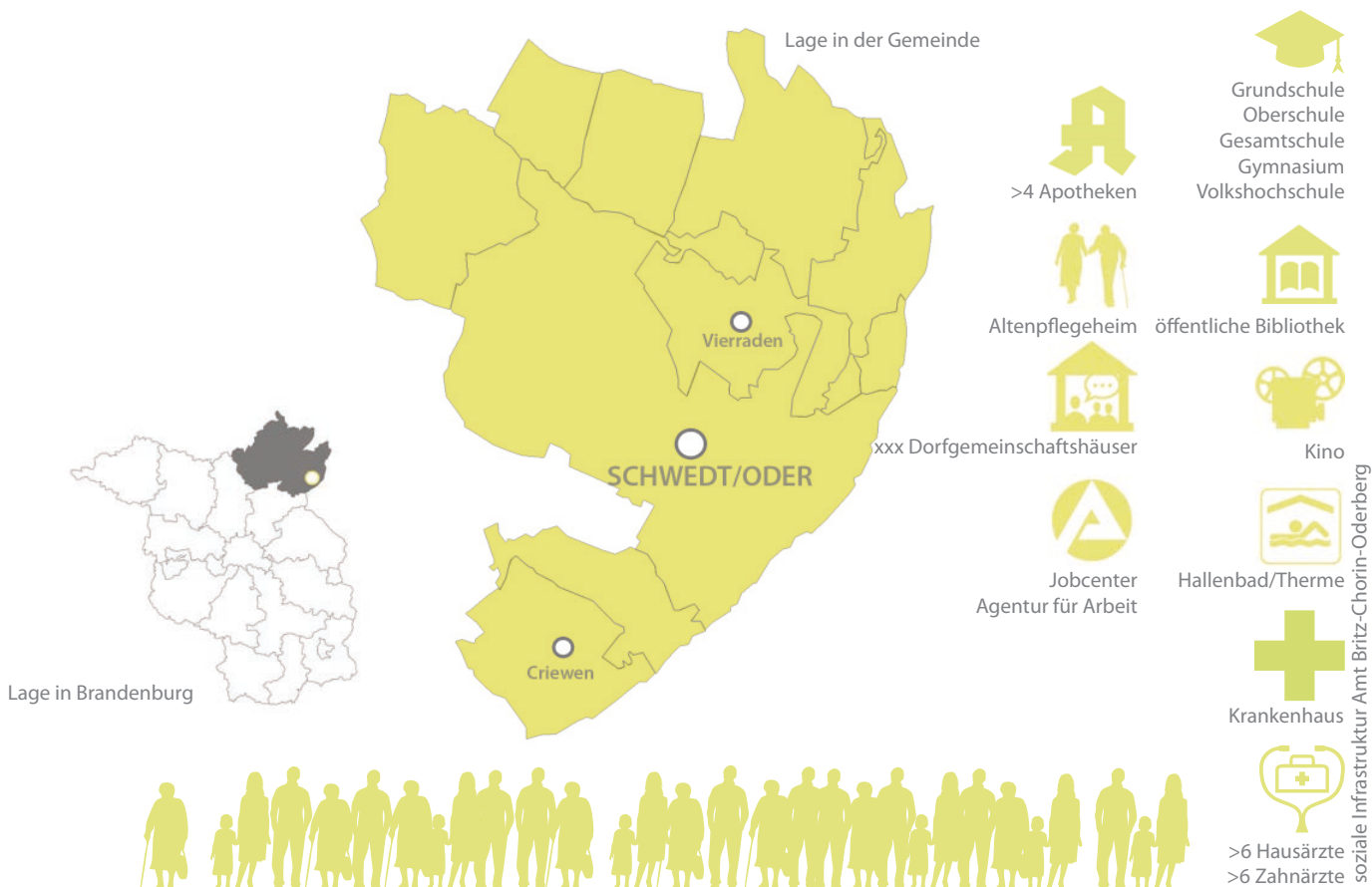
#### **Chancen**

Gesunde Schule, engagierte Baukultur-Akteure und „Überzeugungstäter“, kulturelles Erbe, Natur und Landschaft, Wissen der Bevölkerung, Tourismus, speziell Wassertourismus

#### **Hemmnisse**

Haushaltssituation, Mangelverwaltung, Abwanderung und resignierte Bevölkerung





# 11 TABAKFABRIK VIERRADEN SCHWEDT/ODER

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)

Stadt Schwedt/Oder (Uckermark)

Anzahl der Ortsteile

5 Stadtteile, 10 Ortsteile

Gemeindefläche

205,57 km<sup>2</sup>

Einwohner (Gemeinde)

31 000 EW

Bevölkerungsdichte (Gemeinde)

149 EW/km<sup>2</sup>

Nächste größere Stadt

Berlin (83km, 3,5 Mio. EW)

Verwaltung

Stadt Schwedt/Oder

Struktur

ländlich

**Baukulturinitiative Vierraden**

Denkmal erhalten, bürgerschaftliches Engagement

Einwohner (Vierraden)

900 EW

Förderung (Vierraden)

Finanzierung der Dachsanierung durch DSD

Vereine (Vierraden)

Kunstbauwerk e.V., Heimatverein, Förderverein, FF Vierraden, Stadtchor, Sportvereine, Freundeskreis Kirchenruine u.a.



*„Als Verein haben wir nur mit der Unterstützung der Stadt eine Chance.“*

Klaus Hirsch, Vereinsvorsitzender kunstbauwerk e.V.

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Vierraden ist heute Teil der Stadt Schwedt/Oder. In Vierraden leben ca. 900 Einwohner.
2. Der Ort hat heute noch einen Ortsvorsteher.
3. Die Stadtverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr. In der Stadtverordnetenversammlung ist Vierraden durch drei gewählten Stadtverordneten vertreten. Der Ortsbeirat setzt sich davon unabhängig aus 3 gewählten Ortsbeiratsmitgliedern zusammen
4. Im Stadtgebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Schwedt/Oder. Hier gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe. Dabei stellen Mineralölverarbeitung und die Papierindustrie die wirtschaftlichen Säulen Schwedts dar.
5. Im Ortsteil Vierraden befinden sich eine Kindertagesstätte, eine Oberschule, eine Grundschule, ein Friseur
6. Die Entwicklung der vergangenen Jahre war in Vierraden geprägt von einer zurückgehenden Einwohnerzahl, was vor allem auf die räumliche Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Die Prognosen der nächsten Jahre sagen eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung voraus.

### Was ist typisch?

Vierraden ist eine ehemalige Ackerbürgerstadt, die noch umfangreiche historische Strukturen aufweist, u.a. mehrere alte Fabriken und Speicher als Zeugnisse der Tabakproduktion, jedoch auch durch Neubau ergänzt wurde. Mit der Eingemeindung in die Stadt Schwedt verlor die Stadt Vierraden ihre kommunale Eigenständigkeit. Der Verlust des Verwaltungssitzes löste vorerst einen Prozess der Identitätsfindung in Vierraden aus. Infolgedessen kam

es zu weiterem Wegzug. Die über viele Jahre anhaltende Abwanderung machte sich inzwischen auch im Stadtbild bemerkbar: Zahlreiche Gebäude, darunter auch der ehemalige Tabakspeicher mit Fabrikantenvilla, standen leer und verfielen. Der Speicher war Ende der 1990er-Jahre einsturzgefährdet und das Gelände verwahrlost. Mittlerweile hat sich Vierraden zu einem beliebten Wohnort mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entwickelt.

### Was ist das Besondere?

Um den Erhalt des baulichen Erbes in Vierraden kümmert sich ein Verein für Heimatgeschichte und Traditionspflege. 1999 gründete sich der Verein *kunstbauwerk* mit dem Ziel für das identitätsstiftende Industriedenkmal eine Zukunft zu entwickeln.

### Was wurde richtig gemacht?

Tabakspeicher und Villa werden als Tagungs- und Veranstaltungsort mit Grenzlandbezug zum benachbarten Polen ausgebaut.

Die Tabakfabrik soll auf Dauer als interkulturelle Begegnungsstätte genutzt werden. Berücksichtigt wird dabei auch die Nähe zur nahegelegenen Metropolregion Stettin.

Seit seiner Gründung 2001 organisiert auch der Förderverein *Tabakfabrik Vierraden e. V.* eigene Veranstaltungen mit regionalem Bezug.

Der Verein stellt seine Räume auch für Fremdveranstaltungen zur Verfügung. In kleinem Umfang finden auch in der Tabakfabrik Konzerte, Lesungen und Theateraufführungen statt. Die wichtigste jährliche Veranstaltung seit 2000 ist *oder / odra*, ein deutsch-polnisches Kunstsymposium. Im Zusammenspiel zwischen Künstlern, Betrachtern und der Gäste von Begegnungsveranstaltungen wird das meist leer stehende





## Chronologie Tabakfabrik Vierraden

1875 Tabakspeicher  
5stöckiger Tabakspeicher nach Plänen von August Carl Lange errichtet

1995 Besitz der Claims Conference  
ehemaliges jüdisches Eigentum: Speicher und Villa

1998 Architekt Klaus Hirsch erwirbt den Speicher.  
Tabakfabrik und Villa befinden sich in schlechtem baulichen Zustand.

1999 Verein kunstbauwerk e.V.  
Berliner Architekt Klaus Hirsch gründet einen gemeinnützigen Verein, um das Denkmal zu retten.

seit 2000 oder | odra  
jährliches deutsch-polnisches Kunstsymposium

2000-2001 Dachsanierung des Tabakspeichers

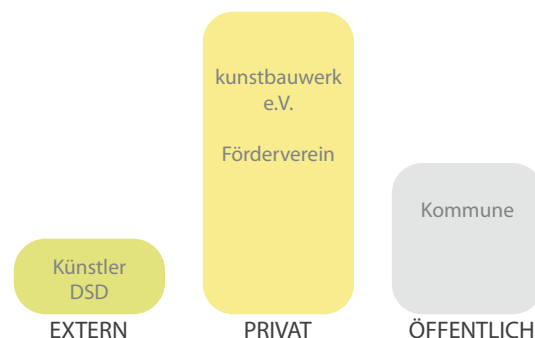
2001 Förderverein Tabakfabrik Vierraden e.V.  
Berliner Architekt Klaus Hirsch erwirbt den Speicher, gründet einen gemeinnützigen Verein, um das Denkmal zu retten

2002-2004 Hüllensanierung des Tabakspeichers

seit 2005 Hofsanierung

2004-2012 Sanierung Fabrikantenvilla  
Räumlichkeiten und Übernachtungsmöglichkeiten werden vermietet

## Akteursdiagramm Tabakfabrik Vierraden





### **Leitinvestitionen im öffentlichen Raum**

Es wurden die Breite Straße und die Schwedter Straße saniert, das Tabakmuseum Vierraden in einer denkmalgeschützten Tabakscheune errichtet, das Rathaus Vierraden erhielt den deutschen Fassadenpreis 2004, es wurde ein neues Feuerwehrgerechtes Haus mit Gemeinderäumen erbaut sowie die Hüllensanierung der Kindertagesstätte „Am Storchennest“ vorgenommen. Am Schulgelände und an der Turnhalle haben nach einem Trägerwechsel umfangreiche Sanierungs- und Nutzungsänderungen stattgefunden. Kindertagesstätte und Schule sind gut besucht. Weiterhin wurde durch eine Fußgängerbrücke über die Welse eine Verbindung zwischen der historischen Altstadt und den Siedlungsgebieten „Gartzer Straße“ und „Schwedenweg“ nordöstlich von Vierraden geschaffen.

### **Was ist übertragbar?**

Förderverein und kunstbauwerk veranstalten jeden Sommer gemeinsam vielfältige Begegnungen und Seminare wie etwa zwischen Studierenden von deutschen und polnischen Hochschulen.

Dadurch wird die Tabakfabrik regelmäßig genutzt und kann längere Leerstandszeiten überbrücken.



Lage in der Gemeinde



Lage in Brandenburg



1-3 Apotheken



Grundschule



öffentliche Bibliothek



Altenpflegeheim



1-5 Hausärzte  
1-5 Zahnärzte



15 Dorfgemeinschaftshäuser  
soziale Infrastruktur Gemeinde

# 12 DORFERNEUERUNG WIESENBURG | MARK

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Wiesenburg/Mark (Potsdam-Mittelmark)
Anzahl der Ortsteile	14 Ortsteile
Gemeindefläche	218,2 km
Einwohner (Gemeinde)	4.461
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	20 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Gemeindeverwaltung, Sitz in Wiesenburg
Nächste größere Stadt	Potsdam (70km, 161.468 EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Wiesenburg</b>	<b>Ortsbild, Landschaft</b>
Einwohner (Wiesenburg)	1 300 EW
Förderung (Wiesenburg)	Städtebauförderung
Vereine (Wiesenburg)	



*„Ideen, die von außen kommen, auch ungewöhnliche, finden in der Verwaltung immer ein offenes Ohr und werden unterstützt.“*

Hartmut König, Bauamtsleiter

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Wiesenburg/Mark ist eine amtsfreie Gemeinde. Im Ortsteil Wiesenburg leben rund 1 300 Einwohner. Vor einigen Jahren erfolgte der Zusammenschluss aller 14 Ortsteile zur Gemeinde Wiesenburg/Mark.
2. Der Ort hat einen hauptberuflichen Bürgermeister und als Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunktion innerhalb der Kommunalstruktur.
3. Die Gemeindeverwaltung mit Sitz in Wiesenburg nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
4. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen im OT Wiesenburg. Öffentliche und soziale Versorgungseinrichtungen wie Ärzte, Apotheke, Grundschule und Post sind seit Jahren in Wiesenburg verortet. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und im öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor einschließlich der öffentlichen Verwaltung. Es wird in der wirtschaftlichen Entwicklung verstärkt auf den Tourismus gesetzt.
5. Wiesenburg/Mark bemühte sich schon zu Beginn der 1990er-Jahre erfolgreich um die Erschließung eines Gewerbegebietes. Seitdem war die Wiesener Kommune sehr

6. kreativ, wenn es um die wirtschaftliche Entwicklung des Ortes ging. Heute ist der Gewerbepark mit neun Betrieben und ca. 100 Arbeitsplätzen fast ausgelastet.
6. In der Ortsentwicklung werden positive Einflüsse durch die langfristig ausgerichtete Kommunalplanung und die langjährige Unterstützung durch die Städtebauförderung erkennbar.
7. Erfolgreiche Teilnahme am Wettbewerb *Unser Dorf hat Zukunft* und Ausloberin verschiedener Wettbewerbe, wie beispielsweise *Wir bringen Wiesenburg zum Blühen* sowie Künstlerwettbewerbe.
8. Die Gemeinde Wiesenburg wurde im September 2012 mit dem Europäischen Dorferneuerungspreis für eine ganzheitliche und nachhaltige Dorfentwicklung von herausragender Qualität ausgezeichnet.
9. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.
10. Wiesenburg hat 640 Haushalte und nach der Wiedervereinigung eine große Bewohnerdichte pro Haushalt. Die Anzahl der Haushalte ist in etwa gleich geblieben, hat sich heute jedoch überwiegend zu Zweipersonen- bzw. Singlehaushalten entwickelt.





„Ehrenamt darf nicht alleine gelassen werden.“

Bürgermeisterin Barbara Klemmt, Gemeinde Wiesenburg

### Was ist typisch?

In Wiesenburg ist ein attraktives Ortszentrum entstanden, das funktionalen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Ansprüchen genügt: Schloss, Schlossvorplatz und Park bilden eine funktionierende Einheit, die zugleich auch die historischen Bezüge wahrnehmbar macht.

Die kommunale Infrastruktur ist – auch mit Hilfe der Städtebauförderung – weitgehend ausgebaut. Seit 2000 liegt ein Handlungsschwerpunkt auf Erhalt und Weiterentwicklung der in den 1990er-Jahren bereits durchgeführten grundlegenden Ortserneuerung, deren Ergebnisse im Ort deutlich sichtbar und spürbar sind.

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark verfügt über eine klassisch organisierte Vereinsstruktur und großes ehrenamtliches Engagement.

### Was ist das Besondere?

Die Gemeinde Wiesenburg/Mark wird 1989 als Ort im Bundesmodellvorhaben „Städtebauliche Erneuerung von Kleinstädten und Dörfern in den neuen Bundesländern“ ausgewählt (Projektlaufzeit von 1990–1994).

Während der Projektlaufzeit standen der Gemeinde Fachleute zur Seite, die sich als Partner der Kommune verstanden (Forschungsgruppe „Stadt und Dorf“ und Büro für kommunale

Entwicklung).

Alle beteiligten Akteure verfolgten gemeinsam einen ganzheitlichen Ansatz für die spezifische Entwicklung der Gemeinde. Dabei wurden Lösungsansätze sowohl für die wirtschaftliche Entwicklung und Erhaltung von über 800 Arbeitsplätzen als auch für die Handlungsfelder Infrastruktur, Siedlungsentwicklung und regionale Zusammenhänge diskutiert und entwickelt.

Nach einer realistischen Analyse und Einschätzung der Situation entstand in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachleuten, der Gemeindeverwaltung sowie der Bevölkerung ein „Räumlich funktionales Konzept“ (RFK), welches mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen Schwerpunkte der Entwicklung und erste prioritäre Maßnahmen formulierte. Neben der wissenschaftlichen und fachlichen Begleitung beinhaltete das Modellvorhaben auch den Erfahrungsaustausch zwischen den sieben Modellgemeinden in den neuen Bundesländern sowie einen finanziellen Anschlag der Planungen und Maßnahmen als Vorlauf zur Städtebauförderung. Im Ergebnis entstanden Studien und Konzepte für die Bereiche Verkehrsentwicklung und -planung, Markt- und Standortuntersuchung, Grobanalyse, Grünordnungsplan, Farbhandbuch zur Ortsgestaltung, Gestaltungsrichtlinie, Stellplatzkonzept, Gestaltungskonzepte für den Schlossvor-

## Chronologie Dorferneuerung Wiesenburg

1990	Modellvorhaben Aufnahme in das Förderprojekt <i>Städtebauliche Erneuerung von Kleinstädten und Dörfern in den neuen Bundesländern</i>
1991	Gewerbepark Bebauungsplan und infrastrukturelle Erschließung
1992	Amt Wiesenburg
1992	Rathaussanierung am Schloss
1992-2012	Stadtsanierung Sanierung von kommunalen und privaten Gebäuden, kleinteilige Förderung privater Bauherren, Neubau von Wohngebäuden als Lückenschließung und Verdichtung Straßenerneuerung, Erneuerung der technischen Infrastruktur, Bau von Spielplätzen, Neugestaltung Goetheplatz
1997	Gestaltungsrichtlinie grober Rahmen für Sanierungsmaßnahmen, verbunden mit persönlicher Beratung der Bauherren
1997 - 2001	Sanierung des Schlosses durch privaten Investor, Rechte am Torhaus und Turm bleiben bei der Gemeinde
1998	Parkförderverein bürgerliche Initiative zur weiteren Wiederherstellung, Erhaltung und Pflege des seit 1986 durch die Gemeinde restaurierten Parks
2001	Gemeindegebietsreform Gemeinde Wiesenburg mit 14 Ortsteilen

Ortsteilentwicklung  
Dorfgemeinschaftshäuser in allen Ortsteilen  
Umnutzung von vorhandenen Gebäuden

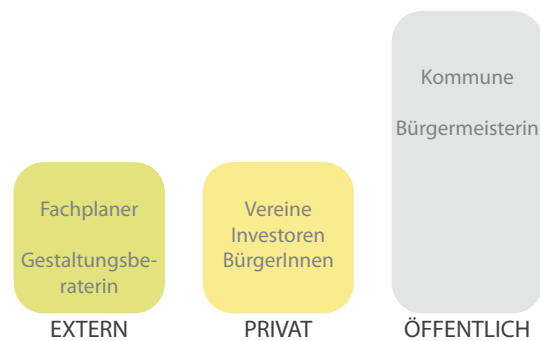
2010 Bahnhof am Park  
Gründung einer Genossenschaft zum Erwerb, Sanierung und Betrieb des denkmalgeschützten Gebäudes mit Café, Regionalladen, touristischer Infopunkt

Kletteranlage des DAV  
Boulderanlage im ehemaligen Heizhaus der Schule

2010 Unser Dorf hat Zukunft  
Wiesenburg wird mit Gold ausgezeichnet

2012 Europäischer Dorferneuerungspreis  
Auszeichnung für eine Dorfentwicklung mit herausragender Qualität

### Akteursdiagramm Dorferneuerung Wiesenburg



*„Man braucht die Akzeptanz des ganzen Gebietes“*

Bürgermeisterin Barbara Klemmt, Gemeinde Wiesenburg

platz, den Holzhof und den Parkzugang.

Ab 1991 beginnen die vorbereitenden Untersuchungen durch den Sanierungsbeauftragten, kostenlose Bauberatung zur Verbesserung des Ortsbildes und der Organisation der Orts-erneuerung.

Zu den wichtigsten Entwicklungszielen gehörte der Ausbau der technischen Infrastruktur.

Eine weitere Hauptaufgabe war die Aufwertung der Ortsmitte mit dem Ziel der Neuorganisation und Umgestaltung zu einem lebendigen Dorfzentrum. Dabei erwies es sich von Vorteil für die Ortsentwicklung, dass der gesamte Bereich des Vorschlosses inklusive Schloss Wiesenburg und Park auch nach 1990 in kommunalem Besitz war. Dadurch war es möglich, unmittelbar mit ersten Maßnahmen und der Erstellung von realistischen Konzepten zu beginnen.

Einzig das Schloss ging zuerst in die Hände des Landes Brandenburg über und ist heute in Privatbesitz.

Die Ortsmitte erhielt Ende der 1990er-Jahre ein neues funktionales Einzelhandel- und Dienstleistungszentrum.

Zur Neugestaltung des Vorschlossbereiches wurde ein städte-

baulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, bei dem Gestaltungskonzepte für die Neugestaltung des Goetheplatzes gesucht wurden. Das Besondere an der Realisierung und Finanzierung der komplexen Umgestaltungmaßnahme war, einen Investor zu finden, der auch die Gestaltungsanforderungen der Gemeinde mitgetragen hat. Die Kooperation aller Akteure führte zu einem guten Ergebnis.

### Was wurde richtig gemacht?

#### **Strategie der Gemeindeverwaltung: Perlen behalten und polieren**

Die Gemeinde Wiesenburg behielt beim Verkauf des Schlosses durch das Land weiterhin die Rechte am weit sichtbaren Schlossturm mit Torhaus. Dadurch kann der Turm seit 1991 vom Tourismusverein, der darin eine Heimatausstellung zeigt, genutzt werden.

Der 120 Hektar große Schlosspark gehört der Gemeinde Wiesenburg und ist weiterhin öffentlich zugänglich. Unterstützung für die Erhaltung und Pflege des denkmalge-





schützten Landschaftsparks erhält die Gemeinde vom *Verein zur Förderung und Pflege des Parks*. Darüber hinaus wird der Garten seit zwölf Jahren von einem kommunalen Gärtner- und Gartendenkmalpfleger betreut.

#### ***Kommune als Vorbild***

Mit der umfangreichen denkmalpflegerischen Instandsetzung des ehemaligen Wohn- und Wirtschaftsgebäudes im Vorschlossbereich und Umbau zum heutigen Rathaus mit Hilfe der Städtebauförderung ging die Gemeinde Wiesenburg bereits 1992 als Vorbild für eine gelungene Baukultur voran.

#### ***Leitinvestitionen öffentlicher Raum***

Die Leitinvestitionen in den öffentlichen Raum wie die Erneuerung der technischen Infrastruktur und in die Neugestaltung des Vorschlossplatzes haben sich bewährt. Dadurch gelang es der Gemeinde auch, einen Investor für das Schlossgebäude zu finden, der es privat nutzen wollte und von 1998 bis 2005 mit Unterstützung der Städtebau- und Wohnraumförderung komplett und hochwertig saniert hat. Im Schloss befinden sich heute Wohnungen, Büros und Gemeinschaftsräume.

#### ***Kommunales Leitbild und Fortschreibung der Konzepte***

Die Gemeinde hat ihre Entwicklungskonzepte regelmäßig fortentwickelt. So wurde 2005 der städtebauliche Rahmenplan aktualisiert und in diesem Kontext die Entwicklungsziele der Gemeinde überprüft und durch neue Ziele ergänzt. Das Leitbild der Gemeinde Wiesenburg lautet: Stärkung von Funktion und Wirtschaft.

#### ***Kommunikation, Fortbildung und Beratung***

1997 wurde eine Gestaltungsrichtlinie verfasst, die einen groben Rahmen für die Sanierungsmaßnahmen vorgab.

Sehr erfolgreich war dabei die persönliche Beratung. Nach 1990 haben die Verwaltungsmitarbeiter gezielt Schulungen und Fortbildungen über Städtebau- und Wirtschaftsförderung besucht.

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen wurde das erfolgreiche kommunale Förderprogramm der Kleinteiligen Maßnahmen durchgeführt. Bis 2009 konnten 300 Maßnahmen am Gebäudeäußeren und auf den Grundstücken durchgeführt werden. Sie dienen der Ortsbildverbesserung und kommen gleichzeitig den regionalen Handwerksfirmen zugute. Es konnten bis zu zwei Anträge pro Gebäude und ein Antrag für Außenanlagen gestellt werden. Verständnis und Akzeptanz waren Grundlage für die Sanierung.

#### ***Kleinteilige Aktivitäten***

Das Ensemble Grundschule Wiesenburg – Spielplatz – Boulderanlage und Waldbühne ermöglicht ein attraktives Sport- und Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche.

Die Schule aus dem Jahr 1975 liegt direkt am Schlosspark. Sie ist neu saniert. Neben der Kletteranlage befinden sich auf dem Schulgelände eine Waldbühne, der „Kleine Weltgarten“ und umgebaute Bauwagen, die den Jugendlichen als Rückzugsort dienen.

Die Kletteranlage (Boulderanlage) befindet sich im ehemaligen Heizhaus der Schule. Dadurch ist die Unterhaltung der Gebäude sichergestellt. Die Sanierung des Gebäudes bildete die Basis für ein lebendiges Vereinsleben. Der Alpenverein suchte zuerst in Bad Belzig einen geeigneten Ort für eine Boulderanlage und wurde schließlich in Wiesenburg fündig. Darüber hinaus gibt es zwei weitere Spielplätze in Wiesenburg: am Generationenplatz und an der KITA. Sie sind durchgehend nutzbar.



### ***Bahnhof Wiesenburg***

Das ca. 130 Jahre alte Bahnhofsgebäude steht unter Denkmalschutz und wurde 2010 von fünf Personen gekauft und in die Genossenschaft Bahnhof am Park e.G. umgewandelt, mit jetzt 37 Mitgliedern. Ein Genossenschaftsanteil beträgt 100 Euro, Stimmrecht erhält man mit mehr als fünf Anteilen. Mit vielen ehrenamtlichen Arbeitseinsätzen konnte das gesamte Bahnhofsgebäude saniert und ein Bahnhofscafé betrieben werden.

### **Was ist übertragbar?**

#### ***Vorausschauende und flexible Planung***

Beispiel: In Wiesenburg wurden drei Ärzte des ehemaligen Landambulatoriums nach 1990 bei ihren Umorientierungsplänen von der Gemeinde mit der Bereitstellung geeigneter Praxisräume unterstützt und konnten dadurch an den Ort gebunden werden.

#### ***Priorität für Hauptort, aber gezielte Unterstützung von Ortsteilaktivitäten***

In der kommunalen Entwicklungsplanung hat die Stabilisierung des Hauptorts Wiesenburg eindeutig Priorität. Die Gemeindepolitik unterstützt jedoch auch die Ortsteile. Hier besteht die Rolle der Kommune darin, als Schnittstelle für Ideengeber, Teilhabe und basiorientierte Prozesse zu wirken. So stellt die Gemeinde Vereinen und Initiativen Räume bereit und unterstützt die kleinteiligen und vielfältigen Aktivitäten, wie beispielsweise die Sanierung des alten Schulhauses im Ortsteil Jeserig oder die Umnutzung eines Vierseitenhofes in Lehnisdorf.

#### ***Nicht an der Planung und Beratung sparen***

Fachliche Begleitung und Moderation genauso wie die Zusammenarbeit von Bauherren, Fachplanern und Verwaltung sind äußerst wichtig und führten in Wiesenburg zum Erfolg.

#### ***Plattform für möglichst viele Akteure herstellen***

Die Gemeinde unterstützt die Arbeit von Vereinen und Or-



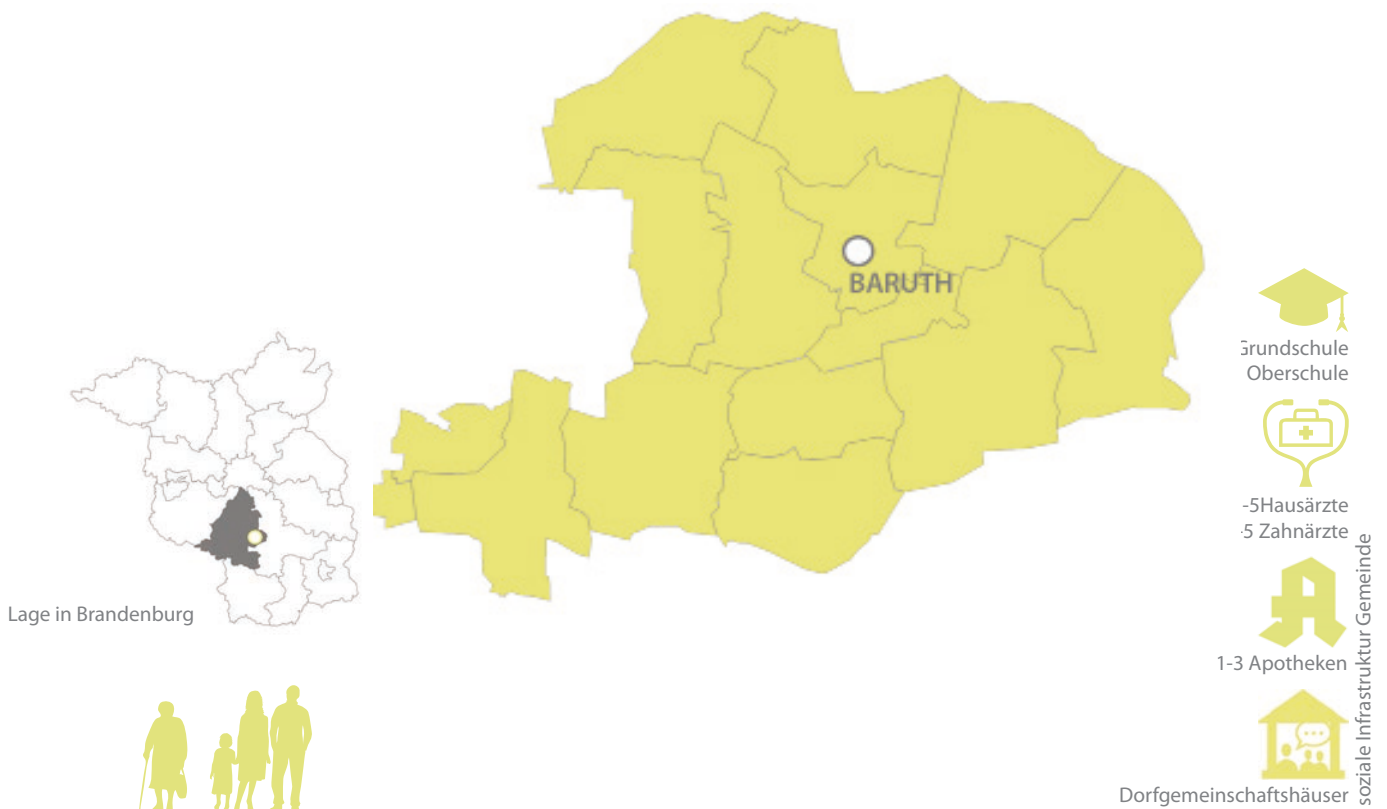
ganisationen, wie den Schlossparkverein, Heimatverein und zahlreichen Vereinen in den Ortsteilen.

„Man braucht die Akzeptanz des ganzen Gebietes.“ ehemalige Bürgermeisterin Klembt

### ***Leitbild konkretisieren und interkommunale Verständigung über gemeinsame Ziele***

In Wiesenburg dient das Leitbild als Basis, um weitere Schritte zu gehen und Ergebnisse zu verbessern. Integrierte Konzepte waren eng mit Fördermitteln verbunden.





# 13 BAUKULTURGEMEINDE BARUTH

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Baruth/Mark (Teltow-Fläming)
Anzahl der Ortsteile	12 Ortsteile
Gemeindefläche	233,84 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	4.171 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	18 EW/km <sup>2</sup>
Nächste größere Stadt	Berlin (54km, 3,5 Mio. EW)
Verwaltung	Stadtamt in Baruth
Struktur	ländlich, Industrie
<b>Baukulturinitiative Baruth</b>	<b>Landschaft, Kunst und Stadtentwicklung</b>
Einwohner (Baruth)	1 650 EW
Förderung (Baruth)	
Vereine (Baruth)	33 Vereine, u.a. I-ku



*„Wichtig ist die Bereitschaft zum Machen. Mutig sein. Leute im Ort suchen, die sich engagieren. Fachleute mit einbeziehen. Bürger reden lassen.“*

Peter Ilk, Bürgermeister

### Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?

1. Baruth/Mark ist eine amtsfreie Gemeinde. In der Stadt Baruth selbst leben ca. 1 650 Einwohner.
2. Die Stadt hat als Hauptort und Verwaltungssitz eine gewisse Schwerpunktfunction innerhalb der Kommunalstruktur.
3. Die Gemeindeverwaltung nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr.
4. Im Gemeindegebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Baruth. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe und in der Industrie. Durch das Industriegebiet konnten ca. 1 300 Arbeitsplätze geschaffen werden.
5. Nach 1992 sind 25 % der Arbeitsplätze in der Landwirtschaft weggefallen.
6. Baruth ist eine abundante Gemeinde) und zahlt jährlich eine Sonderumlage.
7. In der Stadtentwicklung werden Einflüsse durch die positive gewerbliche Entwicklung als Standort von Holzverarbeitender Industrie erkennbar.
8. Die Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft ist geprägt durch eine stagnierende bzw. zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung.

### Was ist typisch?

Die Gemeinde Baruth/Mark ist ein Beispiel für die positive Entwicklung einer Kommune mit hoher Lebensqualität durch die Verknüpfung von kulturellem Leben und baukulturellen Maßnahmen, verteilt auf Kernstadt und Ortsteile.

Mit dem Museumsdorf im Ortsteil Glashütte, dem Künstlerhof im Ortsteil Klasdorf und dem Kunst- und Kulturverein Alte Schule in der Kernstadt Baruth gibt es im Gemeindegebiet ungewöhnlich viele Kunst- und Kulturschaffende und eine lebendige Kunst- und Kunsthandwerksszene. Keimzelle ist das Institut zur Entwicklung des ländlichen Kulturrums (I-KU), in dem nicht nur Künstler, sondern auch Architekten, Landschaftsarchitekten und Kulturwissenschaftler miteinander im Austausch sind. Das I-KU initiiert die sogenannten Baruther Gespräche, reaktivierte den Weinbau und die Pflege der Streuobstwiesen. Im Sommer finden Kunstaussstellungen im Park statt.

Die Stadt Baruth hat eine langgezogene, ursprünglich geschlossene Baustruktur entlang der alten Fernstraße Berlin – Dresden. Städtebauliche Dominanten sind die Schlossanlage und die Stadtkirche. Bereits in der Vergangenheit wurde im Schloss Baruth durch die Familie von Solms eine Basis geschaffen, Kunst und Kultur vor Ort entwickeln zu lassen. Heute ist die Künstlerdichte für eine ländlich geprägte Gemeinde wie Baruth sehr hoch.

Die Aktivitäten des I-KU werden von vielen Bürgerinnen und Bürgern unterstützt. Mit ihrer Arbeit möchte die Initiative auf die Gestaltung ihres Lebensraumes auf dem Land unmittelbar Einfluss nehmen. Der gemeinschaftliche Nutzen steht dabei immer im Vordergrund.

### Was ist das Besondere?

#### **Alte Schule als kultureller Inkubator**

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die Stadt Baruth

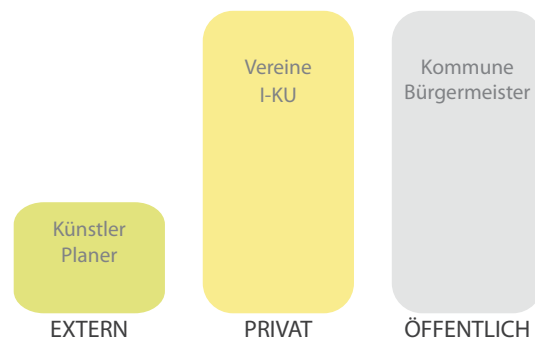


## Chronologie Baruth

1997	Alte Schule wird von Künstlern bezogen Gemeinde überlässt die Räume zu günstigen Konditionen mit der Bedingung der Durchführung von innovativen Projekten für den Ort
1999	Gründung des Kunst- und Kulturverein Alte Schule Baruth e.V. mit Sitz in der Alten Schule Baruth
2004	Gründung I-KU Institut zur Entwicklung des ländlichen Kultur- raums, in der Folge werden kulturelle und fachliche Veranstaltungen, sowie Bau- und Kulturprojekte mit und für die Bewohner vor Ort durchgeführt
2005	Ernst-Thälmann-Platz Neugestaltung durch atelier 8
2006	Brücke im Lenné-Park Architekten Aumüller/Hamm
ab 2006	Baruther Gespräche Veranstaltungsreihe durchgeführt durch das I-KU
2007	erstes Weinbergfest Projekt zur Reaktivierung des Weinbaus
2009- 2013	Altes Schloss Baruth umfassende Sanierung durch Reckers Architekten
2011	Neubau KiTa Baruth Huckriede - Architekten Erweiterung KiTa Groß Ziescht Architekturbüro Thomas Näther

2014	Stadtstiftung Baruth Ziel ist die Unterstützung von kulturellen und sozialen Projekten mit Zinsüberschüssen des Stiftungskapitals
2014	Schulworkshop Walter-Rathenau-Platz Modellwerkstatt zur Umgestaltung des Platzes, nach gutem Erfolg wurde auch eine Werkstatt zur Umgestaltung des Schulhofs veranstaltet

Akteursdiagramm Baruth



*„Auf dem Land ist die Bereitschaft zusammen zu halten sehr hoch. Wir schätzen uns alle wert, damit können wir etwas erreichen.“*

Karsten Wittke, Künstler

sehr verändert und weiterentwickelt.

Nicht zuletzt liegt das an den Menschen, die mit neuen Ideen in die Stadt gezogen sind.

Die Gemeinde vergab zu günstigen Konditionen die Alte Schule in der Kernstadt an Künstler und Kulturschaffende mit der Bedingung, innovative Projekte insbesondere für die Bevölkerung durchzuführen. Dadurch wurde die Alte Schule zum Initial für die Etablierung und Entwicklung von Kunst in der Gemeinde und zugleich ein Grundstein gelegt für die kulturelle Neuausrichtung der Stadt.

### Gemeinschaftsprojekt Weinberg

Neben kulturellen und fachlichen Veranstaltungen realisiert das I-KU auch gemeinsame, sichtbare Projekte. Ein aktuelles Gemeinschaftsprojekt ist der Weinberg, der nur mit viel ehrenamtlichem Engagement zustande gekommen ist. Bürger werden hier zu Landwirten, und im Herbst wird das Weinlesefest gefeiert. Die Bedeutung landwirtschaftlicher Themen hat nicht zuletzt damit zu tun, dass dieser Bereich im Strukturförderprogramm für den ländlichen Raum fest

verankert ist und eine öffentliche Förderung möglich ist.

Der Weinberg soll in gewisser Weise ein Heimatgefühl und Verbundenheit mit der Stadt initiieren.

Die 2014 fertiggestellte Weinbauscheune in Holzbauweise wird für Veranstaltungen und Geräte genutzt. Wichtig für die Förderung durch LEADER war, dass es sich bautypologisch um eine Scheune handelt.

### Zusammenhalt der Urstromdörfer

Die Gemeinde besteht neben der Kernstadt aus einem Mosaik kleiner Orte, in denen sich in den vergangenen zehn Jahren ein großes kulturelles Angebot entwickelt hat.

Auch wenn in der Landwirtschaft über 25 % Arbeitsplätze weggefallen sind, ist innerhalb des Gemeindegebietes von der landwirtschaftlichen Produktion bis zur Tierproduktion noch alles vorhanden. Der Ortsteil Petkus ist nicht nur bekannt für die Samenproduktion, überregionalen Bekanntheitsgrad haben auch der Kräutergarten und die Bushaltestelle. Auch im Dorf Ließen wird sehr auf das Ortsbild und den öffentlichen Raum geachtet.

### **Engagement**

Das Engagement der Kirche in der Stadt Baruth ist sehr groß, sie spielt als Akteur für das sakrale und weltliche Gemeindeleben eine wichtige Rolle. Es existiert ein Nutzungsvertrag mit der Kirchengemeinde, seitdem sich die Stadt an der Sanierung beteiligt hat.

### **Was wurde richtig gemacht?**

#### **Bevölkerung einbeziehen**

In Baruth/Mark wird das Ziel verfolgt, das Leben auf dem Land lebenswert zu machen. Viele Ideen und Vorschläge hierzu kommen aus der Bürgerschaft und werden von der Gemeinde ernst genommen.

Die Bürgerinnen und Bürger sind auch zu wichtigen Akteuren und Unterstützer geworden, wenn es Probleme bei der Umsetzung von Projekten gab. Damit ist bisher viel erreicht worden.

#### **Beteiligungsstrategie**

Wenn eine besondere Beteiligung gewünscht wird, werden Angebote für Kinder geschaffen, die in der Regel mit ihren Eltern kommen.

Im Jahr 2014 fand, angeregt durch die Kunstlehrerin der freien Oberschule Baruth, eine Modellbauwerkstatt statt. Gesucht wurden Gestaltungsideen für den Platz vor der Kirche am Walter-Rathenau-Platz. In diesem Kontext wurden Themen wie Heimat und Identität angesprochen. Aus der guten Erfahrung des Workshops ging ein weiterer Workshop für die Gestaltung des Schulhofes hervor.

#### **Bürgerstiftung Baruth**

2014 hat die Stadt eine eigene Stadtstiftung gegründet, die durch das Innenministerium anerkannt wurde. Ziel der neuen Stadtstiftung ist, kulturelle und soziale Projekte der Gemeinde zu unterstützen. Die Idee der Stiftung entstand bereits 2006 durch die Kooperation mit der Partnerstadt Bühren bei Paderborn.

Die Stiftung will erreichen, so steht es in der Präambel der Satzung, dass „Bürger sowie Vertreter von Wirtschaftsunternehmen, gesellschaftlichen Gruppen und der Politik mehr Mitverantwortung für die Gestaltung ihres Gemeinwesens übernehmen.“ Die Stiftung soll ganz unterschiedliche Projekte in der Stadt fördern. Unter anderem gehören Bildung, Erziehung, Sport, Kunst, Kultur, sowie Denkmalschutz, Wissenschaft und Forschung, Jugend- und Altenhilfe, Gesundheitswesen, Umwelt und Heimatpflege zu den Zwecken der Stiftungssatzung.

Die Stadtverordnetenversammlung hat entschieden, dass die jährlichen Gewinnausschüttungen aus den städtischen Eon-Edis-Aktien immer komplett an die Stiftung abgeführt werden sollen. Die jährlichen Aktiengewinne liegen im Jahr immerhin zwischen 20 000 und 30 000 Euro.

#### **Fördermittelmix für die Sanierung des Schlosses**

Für die Sanierung eines denkmalgeschützten historischen Gebäudes im Bereich des Schlosses erhielt die Stadt nach

vielen Gesprächen mit den Ministerien einen Fördermittelbescheid über eine Kombifinanzierung aus verschiedenen Programmen (Landwirtschaft, Kultur, Städtebauförderung).

### **Was ist übertragbar?**

#### **Alleinstellungsmerkmal**

Die Nähe auf dem Land – jeder kennt jeden – ist eine besondere Qualität und ein Alleinstellungsmerkmal. Damit können, ohne viel Bürokratie, Projekte entwickelt werden. Die Zugehörigkeit zu politischen Parteien spielt in der Gemeinde eine untergeordnete Rolle.

#### **Kooperationen mit aktiven Bürgern**

Wenn eine Gemeinde ein leer stehendes Gebäude hat, sollte sie es an aktive Bürger übergeben.

#### **Vermittlung und Beteiligung**

Die Einbindung von Schülern bei Diskussionsveranstaltung mit Planern bei der Ortsgestaltung erzeugt hohe Identifikation und Verständnis mit der Planung.

### **Empfehlungen der Gemeinde**

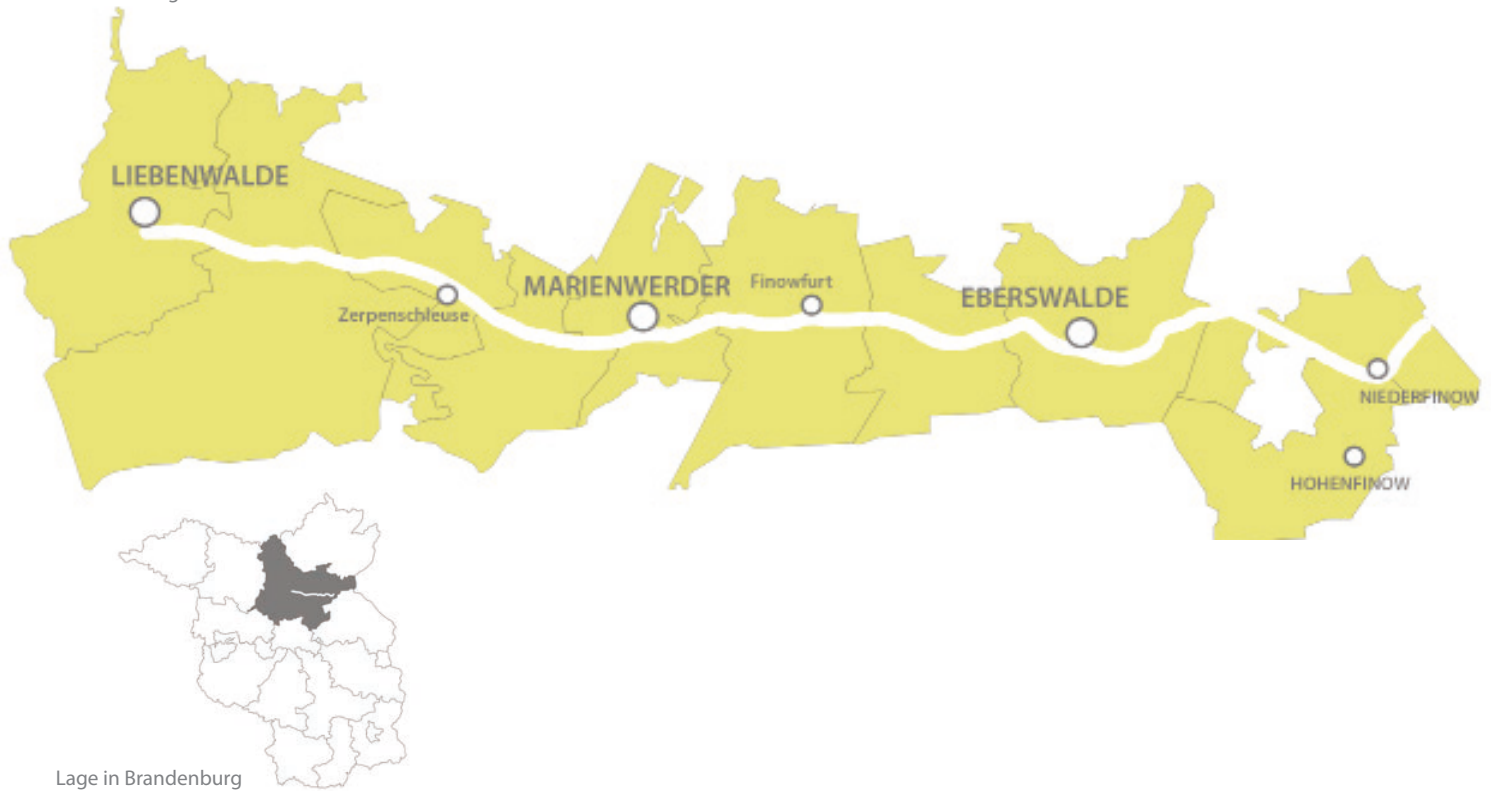
#### **Flächenpool im Rahmen der Eingriffsregelung**

Die Mittel für Ausgleichsmaßnahmen im Gemeindegebiet sollen am Ort umgesetzt werden, um die besonderen kulturellen, landschaftlichen Eigenarten und Besonderheiten wieder erkennbar zu machen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Zum Beispiel Streuobstwiesen, der von Lenné entworfene Landschaftspark, Alleen, Weinberg usw. Dazu würde auch die Finanzierung einer Stelle für die Entwicklung und Pflege der Ausgleichsmaßnahmen gehören.

#### **Hemmnisse**

Die denkmalgerechte Herstellung von Gebäuden und Freiflächen ist ein Garant dafür, dass die Projekte langfristig attraktiv und nachgefragt sind. Mehr Kompromissbereitschaft der Denkmalpflege würde unterstützend wirken, damit die Bausubstanz nach heutigen Ansprüchen nutzbar wird (Barrierefreiheit, nutzbare Räume, Belichtung. Das Ziel ist: Altes mit neuen Anforderungen zu verknüpfen.





# 14 VERBUNDPROJEKT FINOWKANAL

## Projektdaten

### Baukulturinitiative Finowkanal

### kommunale Zusammenarbeit

Gesamtfläche Entwicklungsgebiet

160 km<sup>2</sup>

Struktur

ländlich, kleinstädtisch industriell

Förderung

Mitglieder der *Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Finowkanal*

Gemeinde (am Kanal anliegende Ortsteile) (Einwohner)

Stadt Liebenwalde (OT Hammer, Kreuzbruch, Liebenwalde) (3.115)

Gemeinde Marienwerder (OT Marienwerder, Ruhlsdorf, Sophienstadt) (1.786)

Gemeinde Wandlitz (OT Zerpenschleuse) (884)

Gemeinde Schorfheide (OT Altenhof, Eichhorst, Finowfurt) (5.714)

Kreisstadt Eberswalde (Mitte, Ostend, Nordend, Westend, Finow) (32.947)

Gemeinde Niederfinow (627)

Stadt Oderberg (2.174)

Gemeinde Liepe (709)

Hohensaaten Stadtteil von Bad Freienwalde (689)



*„Immer die Öffentlichkeit einbinden. Nie glauben, dass so ein großes Projekt jetzt alleine läuft.“*

Volkmar Ritter, ehemaliger Geschäftsstellenleiter der KAG

### **Was ist typisch?**

Der Finowkanal ist eine künstlich angelegte Binnenwasserstraße im Land Brandenburg. Er erstreckt sich über eine Entfernung von 42 Kilometern von Liebenwalde nach Liepe und überwindet 36 Höhenmeter durch zwölf Schleusen. Davon befinden sich sechs im Stadtgebiet von Eberswalde. Auf seinem Weg durchquert er eine abwechslungsreiche Natur und passiert zahlreiche Denkmäler der Industriekultur. Durch seine 400 Jahre zurückreichende Geschichte hat der Kanal sein Umland stark geprägt. Im Rahmen des Gutachtens wird jedoch besonders auf die jüngsten Entwicklungen des Verbundprojektes eingegangen.

### **Was ist das Besondere?**

Der Finowkanal befindet sich mit seinen angrenzenden Flächen in einem komplexen Umfeld staatlicher und kommunaler Körperschaften. Darüber hinaus spielt der Kanal in den touristischen Konzepten einer Vielzahl von Akteuren eine wichtige Rolle.

Der Landkreis Barnim verabschiedete 1997 – gemeinsam mit den an der historischen Binnenwasserstraße liegenden Kommunen und mit Unterstützung von Vereinen und engagierten Bürgern – ein integriertes Wirtschaftsentwicklungskonzept für den Finowkanal, der inzwischen sehr stark von der Natur in Besitz genommen wurde.

Mit der *Kommunalen Arbeitsgemeinschaft Region Finowkanal*

(KAG) wurde bereits 1996 eine beispielhafte Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Institutionen gegründet mit der Absicht, die historische Wasserstraße touristisch wiederzubeleben.

Insgesamt zehn Anrainergemeinden des Finowkanals sowie andere Akteure aus Wirtschaft, Landwirtschaft und Tourismus schlossen einen Kooperationsvertrag und richteten eine Geschäftsstelle ein. Die KAG vertritt die Interessen der einzelnen Akteure und koordiniert gemeinsame Maßnahmen zur Entwicklung des Finowkanals und der angrenzenden Räume. So entstanden beispielsweise eine Vermarktungsstrategie für touristische Angebote und eine gemeinsam abgestimmte Bauleitplanung.

Bis zum Jahr 2009 wurden mit der KAG Finowkanal auf der Grundlage eines Maßnahmenkataloges über 250 Teilprojekte durchgeführt. Die Maßnahmen unterteilen sich in Investitionsvorhaben sowie Dienstleistungsprojekte mit öffentlichen und privaten Partnern. Die Projekte werden jährlich gemeinsam mit den zuständigen Bauämtern abgestimmt und aktualisiert sowie neue Projekte in den Katalog aufgenommen.

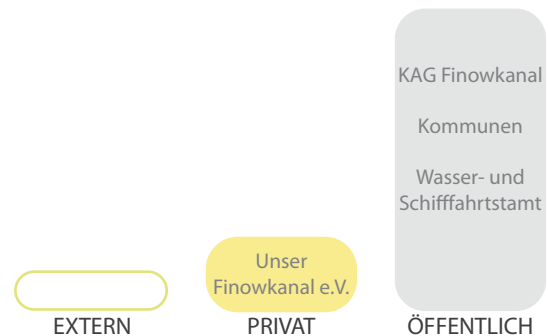
Die Arbeitsgemeinschaft betreibt auch den einzigen umfassenden Internetauftritt der Finowkanal-Region. Die Seite informiert über touristische Ziele und Gastronomie ebenso wie über Wassersportmöglichkeiten. Gerade um den Wassertourismus und -sport weiter zu fördern, hat die KAG ihr Netzwerk bereits über die Grenzen der Region, bis hin nach Polen, ausgedehnt.



## Chronologie

18. Jhr	Kanal ist wichtiger Standortfaktor für Ansiedlung metallverarbeitender Industrien und die Entwicklung der Anrainergemeinden
1972	kommerzieller Schiffsverkehr kommt zum Erliegen
90er	Bürgerengagement Sanierungsarbeiten und Schaffung notwendiger Infrastruktur am Kanal und den Schleusen
1995	Förderverein historischer Finowkanal Gründung hat Initialwirkung für die Entwicklung der Region Finowkanal
1996	KAG Finowkanal Ziel ist die Wiederbelebung einer historischen Wasserstraße zur wirtschaftlichen und touristischen Entwicklung der Region
2010	Symposium der Stadt Eberswalde Thema Finowkanal trifft auf großes Interesse bei den Bürgern
2013	Symposium mit regionalen Akteuren
2013	Unser Finowkanal e.V. Gründung aus Anlass der drohenden Schließung einiger Schleusen

## Akteursdiagramm Finowkanal



Die enge Zusammenarbeit der KAG mit den Akteuren wird über einen Kooperationsvertrag möglich und basiert auf dem Gesetz über kommunale Zusammenschlüsse. Die KAG wird von den Mitgliedskommunen über ein Umlage finanziert, die sich aus einem Einwohnerschlüssel berechnet. Die Geschäftsstelle ist mit zwei Mitarbeitern besetzt. Sie koordinieren die Kooperation und sind für die Beratung zur Umsetzung von Projekten zuständig.

Der historische Finowkanal ist neben dem Schiffshebewerk in Niederfinow und der Havel-Oder-Wasserstraße das Herzstück des Wassertourismus im Landkreis Barnim und von großer wirtschaftlicher Bedeutung. Der Finowkanal ist daher mit seinen ansässigen Betrieben und Initiativen eine Säule für die Wirtschaftsentwicklung der gesamten Region und verfügt auch über große baukulturelle Potenziale, die nur mittels langfristig gesicherter, durchgängiger Schiffbarkeit erhalten und weiterentwickelt werden können. Im Jahr 2004 hat sich die Wassertourismusinitiative Nordbrandenburg (WIN) gegründet. Dabei folgte sie in ihrer Gründungsidee den Grundsätzen und Zielen der KAG Region Finowkanal. Die Arbeitsgemeinschaft der WIN setzt sich aus drei Landkreisen, fünf Städten und der Gemeinde Wandlitz zusammen. Gemeinsames Ziel ist die durchgängige Schiffbarkeit von ca. 340 Kilometer Wasserstraßen in Nordbrandenburg in drei Fahrtgebieten. Die Vernetzung der einzelnen Wasserreviere ist ein wichtiger Bestandteil der Tourismusstrategie Brandenburgs, die als strategisches Hauptziel die Ausweitung und

qualitative Verbesserung des Charterbootverkehrs verfolgt. Die Initiative ist Teil des Koalitionsvertrags Brandenburg und der Bundestagsinitiative Infrastruktur und Marketing für den Wassertourismus in Deutschland verbessern. Für die Umsetzung der strategischen Ziele ist die interkommunale Kooperation mit der Umsetzung von konkreten Infrastrukturmaßnahmen betraut. Mit der Fertigstellung des WIN-Projektes Abschnitt *Langer Trödel* im Frühjahr 2015 ist der Finowkanal durchgängig auf 42 Kilometer befahrbar und kann damit weiterhin an touristischer Attraktivität gewinnen. Im Rahmen des Ausbaus wurde durch den Vorhabensträger, den Wasser- und Bodenverband Schnelle Havel, der Neubau von Schleusenanlagen und Klappbrücken in Zerpenschleuse und Liebenwalde, der Kanalausbau und die Kanalsanierung sowie eine umweltfachliche Begleitung veranlasst. Der Verein *Unser Finowkanal e. V.* steht für Vernetzung mit nationalen und internationalen Wasserstraßenprojekten, wie beispielsweise dem Kanalviertel in Birmingham. Auch eine drei-sprachige Internetseite zeugt von der transnationalen Vernetzung des Vereins. In Zusammenarbeit mit der Stadt Eberswalde fand 2013 ein erstes Symposium statt, auf dem der Finowkanal mit den regionalen Akteuren diskutiert wurde. Die Veranstaltung fand sehr großen Zuspruch, die Akzeptanz und die Wahrnehmung in der Bevölkerung nahm seither zu. Der Verein führte bereits ein weiteres Symposium, auf dem mit anderen Vereinen mit vergleichbaren Wasserstraßen und



Problemstellungen ein Erfahrungsaustausch stattfand. Im Blickpunkt sind 18 deutsche Wasserstraßen, die ebenfalls im Besitz des Bundes sind, jedoch in ähnlicher Weise vernachlässigt werden.

#### **Was wurde richtig gemacht?**

Nach ersten infrastrukturellen Baumaßnahmen, wie beispielsweise der Sanierung der Stadtschleuse, erlebt der Finowkanal seit Mitte der 1990er-Jahre einen touristischen Aufschwung.

Einen großen Anteil daran hatte die KAG Finowkanal. Durch intensive Zusammenarbeit der beteiligten Akteure konnte damals eine drohende Schließung der Schleusen verhindert werden.

Weiterhin wurde durch die KAG eine erste strategische Zielstellung für die Entwicklung des Finowkanals formuliert und mit der Umsetzung von Maßnahmen begonnen, die zum Ziel hatten, die Attraktivität des Finowkanals zu erhöhen.

#### **Kommune als Vorbild**

Mit der Landesgartenschau Eberswalde konnte bereits 2002 eines der ältesten Industriekerne, das Walzwerk im Stadtteil Eisenspalterei, wieder zum Leben erweckt und der Finowkanal insgesamt erneut in das Blickfeld einer überregionalen Öffentlichkeit gerückt werden. Zahlreiche weitere Projekte, aufgereiht wie Perlen entlang des Finowkanals, machen die Entwicklungschancen für Wohn- und Industriestandorte deutlich: Aus dem Treidelpfad am Finowkanal wurde ein viel

genutzter Rad- und Wanderweg, in die Messingwerkschule zog das Eichamt ein, der Wasserturm wird zum Aussichtsturm und Ausstellungsort, die Sanierung des Gustav-Hirsch-Platzes, des Hüttenamtes und des Torbogenhauses vermittelt die Erfahrung im Umgang mit der Revitalisierung des gesamten Stadtteils Messingwerk und darüber hinaus für den Umgang mit anderen Werksiedlungen im Finowtal.

#### **Investorenkatalog**

Zur Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung fasste die KAG Finowkanal ausgewählte interessante Investitions- und Entwicklungsobjekte, die durch die private Hand entwickelt werden können, in einem Angebotskatalog zusammen.

#### **Was ist übertragbar?**

#### **KAG als Koordinierungsstelle für interkommunale Kooperation**

Die KAG hat keine Rechtsform und war daher gut geeignet, um die verschiedenen Anrainerkommunen miteinander ins Gespräch zu bringen, zu beraten und Ideen und Pläne für eine durchgängige Wasserstraße Finowkanal zu entwickeln. Weitere Vorteile der KAG sind das umfangreiche fachbezogene Wissen der Mitglieder und ein damit einhergehendes erweitertes Betrachtungsspektrum der anzugehenden Problematik.





Grundschule

>6 Hausärzte  
>6 Zahnärzte

1-3 Apotheken



Altenpflegeheim



Dorfgemeinschaftshäuser soziale Infrastruktur Gemeinde

# 15 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS HIMMELPFORT

## Projektdaten

Gemeinde (Landkreis)	Fürstenberg/Havel (Oberhavel)
Anzahl der Ortsteile	8 Ortsteile
Gemeindefläche	213,86 km <sup>2</sup>
Einwohner (Gemeinde)	5.959 EW
Bevölkerungsdichte (Gemeinde)	28 EW/km <sup>2</sup>
Verwaltung	Stadtverwaltung, Sitz in Fürstenberg/Havel
Nächste größere Stadt	Berlin (76km, 3,5 Mio. EW)
Struktur	ländlich
<b>Baukulturinitiative Himmelpfort</b>	<b>öffentlicher Raum, Infrastruktur</b>
Einwohner (Himmelpfort)	460 EW
Förderung (Himmelpfort)	
Vereine (Himmelpfort)	



*„Gestaltungsleitlinien wären hilfreich, damit kein Durcheinander entsteht.“*

Robert Philipp, Bürgermeister Fürstenberg

#### **Wie sind die allgemeinen Entwicklungsbedingungen?**

1. Himmelport ist Ortsteil der Gemeinde Fürstenberg/Havel. Im Ort leben nahezu 460 Einwohner.
2. Der Ort hat einen Ortsvorsteher.
3. Die Stadtverwaltung in Fürstenberg/Havel nimmt alle lokalen Verwaltungsaufgaben wahr. In der Stadtverordnetenversammlung ist der Ort durch einen eigenen Ortsbeirat und damit mit sehr guten Einflussmöglichkeiten auf die kommunale Entwicklung vertreten.
4. Im Stadtgebiet finden sich die zentralen Funktionen und Infrastruktureinrichtungen in Fürstenberg/Havel. Im Gemeindegebiet gibt es vor allem Arbeitsplätze in öffentlichen und privaten Dienstleistungssektor, einschließlich der öffentlichen Verwaltung, im Handel, Verkehr und Gastgewerbe.
5. Himmelport liegt abseits der Bundesautobahn, aber dennoch verkehrsgünstig in der Nähe verschiedener Verkehrswege mit regionaler und überregionaler Bedeutung.
6. Überregionale Bekanntheit hat die Weihnachtspostfiliale in Himmelport (Haus des Gastes).
7. Himmelport führt eine eigene Website, angelehnt an das Design des Fürstenberger Seenlandes.
8. Der Ortsteil Himmelport als anerkannter Erholungsort verfügt über touristische Einrichtungen, wie Gasthäuser, Unterkünfte, Verleihstationen und Läden. Erklärtes Ziel des Ortes ist das harmonische Nebeneinander von Wohnen und

Tourismus. Der Ort erfährt durch den Fremdenverkehr eine deutliche Prägung.

9. In der Ortsentwicklung werden Einflüsse durch die langfristig auf Tourismus ausgelegte Ortsplanung erkennbar.

10. Seit 2002 ist Fürstenberg (Havel) staatlich anerkannter Erholungsort des Landes Brandenburg.

11. Auf das Gemeindegebiet bezogen ist die demografische Entwicklung der vergangenen Jahre und voraussichtlich auch der näheren Zukunft durch eine zurückgehende Einwohnerzahl bei gleichzeitiger Überalterung geprägt.

#### **Was ist typisch?**

Himmelport besitzt schon lange eine Tradition als Urlaubsort und ist daher infrastrukturell gut ausgestattet.

Das kleine Dorf liegt in einer landschaftlich reizvollen und unverbrauchten, ländlich strukturierten Region im nördlichen Teil des Kreises Oberhavel unweit der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern. Himmelport bietet eine gute Anbindung für Pkw, Rad und Boot, insbesondere auch für Besucher aus dem Ballungsraum Berlin. Fürstenberg/Havel ist das südliche Eingangstor zur Mecklenburger Seenplatte mit den Erholungsregionen Müritz und Feldberg–Lychener–Seenlandschaft.

Die landschaftlich günstige Lage Himmelports auf einer Landzunge zwischen vier Seen bietet vielfältige Landschaftsbilder. Allerdings ist dadurch der Wachstum des Ortes eingeschränkt.



Himmelpfort bietet ein gepflegtes Ortsbild mit erhaltenem Natursteinpflaster, restaurierten historischen Hausfassaden, Vorgärten mit dorftypischer Bepflanzung. Es gibt jedoch auch unterschiedliche Vorstellungen darüber, was als dorftypisch gilt. Eine Gestaltungssatzung war daher bis heute nicht durchsetzbar in Himmelpfort.

Im Zentrum des Ortes befindet sich die ehemalige Klosteranlage mit der efeubewachsenen Ruine der Klosterkirche und der evangelischen Dorfkirche. Eine Kastanie bei der Kirche und eine Linde auf dem Friedhof sind als Naturdenkmale geschützt. An der Schleusenbrücke steht ein zweigeschossiges Brauhaus, ein ehemaliges Wirtschaftsgebäude des Klosters mit gegliedertem Blendengiebel. 2010 wurde das Brauhaus durch einen Brand bis auf die Grundmauern zerstört und ist seitdem eine Ruine, steht aber unter Denkmalschutz. Gegenüber liegt der Klosterkräutergarten. Hier werden regionale Produkte verkauft. Der Klosterkräutergarten ist in der Saison geöffnet.

Die Einbindung in ein großes Wasserwegenetz – vier Bootsanlegestellen, sechs Bootsvermietungen, fünf Badestellen und Angelmöglichkeiten – bieten eine gute Voraussetzung für wassergebundene Freizeitaktivitäten. Die Anbindung an den Radfernweg Berlin–Kopenhagen sowie weitere überregionale Wege stützt die besondere Bedeutung des Radfahrens.

### Was ist das Besondere?

Zur Förderung der Ortsentwicklung wurden verschiedene Konzepte entwickelt, hierzu zählen: Dorfentwicklungsplan (1995), Teilflächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2003), Touristisches Maßnahmenkonzept Himmelpfort (2007), Konzeption Planung Klosterumfeld (2011), Erholungsortentwicklungskonzeption für den Ortsteil Himmelpfort 2012.

Die Dorfentwicklungsplanung des Jahres 1995 lieferte Aussagen über die vorhandene und zukünftige Flächennutzung, die Bebaubarkeit der in den Ortslagen verfügbaren Flächen, über die Gestaltung der Verkehrsflächen sowie über die Sicherung und Entwicklung der Grün- und Freiflächen. Darüber hinaus wurden Aussagen über weitere Planungserfordernisse, über den Einsatz planungsrechtlicher Sicherungsinstrumente und die Finanzierung von Einzelmaßnahmen getroffen. Sie bot damit eine geeignete Planungs- und Entscheidungsgrundlage für die Flächennutzungsplanung nach dem Baugesetzbuch.

Der Teilflächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wurde zur Festlegung eines lang-fristigen Entwicklungsrahmens durch Planungsgruppe Stadt + Dorf, Prof. Dr. Rudolf Schäfer & Partner erstellt. Laut Teilflächennutzungsplan (S. 12) sollen alle zentralen Entwicklungsperspektiven im Sinne der Entwicklung als Fremdenverkehrs- und Erholungsort geschehen.

Weitere Ziele sind:

- Entwicklung im Zeichen touristischer Nutzung
- Wassertourismus, Ausbau Radwegenetz
- Erhaltung der unzerschnittenen Landschaftsräume
- Bildung eines Images zur werbewirksamen Einsetzung
- Erhaltung der Dorfstruktur und Ortsbild (ehemaliges Kloster)
- Nachverdichtung statt Zersiedlung
- Stärkung als Wohnstandort

Im Frühling finden jährliche Ortsverschönerungsaktionen statt.

### Was wurde richtig gemacht?

#### *Straßenausbau in Himmelpfort*

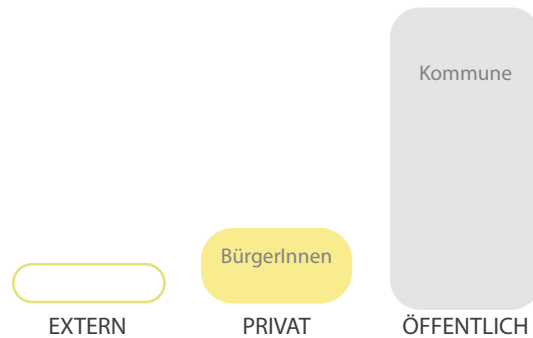
In Himmelpfort finden sich gute Beispiele für Straßenausbau,



## Chronologie Himmelpfort

2002	staatlich anerkannter Erholungsort weitere Entwicklung soll im Zeichen touristischer Nutzung stehen, in Folge werden verschiedene Konzepte zur Ortsentwicklung erarbeitet
2003	Teillächennutzungsplan Festlegung eines langfristigen Entwicklungsrahmens
2003	Eingemeindung nach Fürstenberg eine kommunale Verfassungsbeschwerde wurde zurückgewiesen
2007	Touristisches Maßnahmenkonzept
2011	Freiraumkonzeption Umfeldgestaltung des Zisterzienserklosters
2012	Anerkennung als Erholungsort Überprüfung der Voraussetzungen

## Akteursdiagramm Himmelpfort



der die Anforderungen an Fahrtauglichkeit' und Ortsbild verknüpft. Der Straßenraum wird nicht nur als Transitraum verstanden, sondern als mehrfachnutzbarer Raum für die Bewohner und Besucher.

### Lösung 1:

3 m breiter Asphaltstreifen in der Straßenmitte, Randflächen mit Natursteinpflaster, Plattengehege entlang der Grundstückstücke als Komfortstreifen.

(Vorteil bei geringem Verkehrsaufkommen: geminderter Lärm)

### Lösung 2:

2 asphaltierte Komfortstreifen an den Rändern als einseitige Fahrspuren, mittig und in den Randbereichen Natursteinpflaster.

(Vorteil: Komfortstreifen für Radfahrer und Fußgänger an den Rändern der Fahrbahn)

Gleichzeitig kann auf die Einspeisung von Regenwasser in den Kanal verzichtet werden, stattdessen fließt das Oberflächenwasser in die beidseitig angelegten Randstreifen aus Feldsteinpflaster und versickert dort. Es passt also nicht nur gut zum Ortsbild, sondern spart auch Kosten.

### **Erhalt identitätsstiftender Gebäude durch private Nutzung**

Die Alte Schule bleibt im Eigentum der Stadt. Der Pächter ist aus dem Ort und erhält jährlich einen Zuschuss für die Betreibung der Touristinformation sowie für die Betreibung des Weihnachtshauses von der Kommune.

### **Himmelpfort bietet ein reichhaltiges Veranstaltungsprogramm**

Als jährlich wiederkehrende kulturelle Events mit überregionaler Ausstrahlungskraft lassen sich die Himmelpforter

Klassiktage, das Klostergeflüster und die Weihnachtsmärkte benennen.

Weitere Veranstaltungen mit unterschiedlicher Lage, Größe und Ambiente unterstreichen den Stellenwert der Gemeinschaft und der Kultur im Ortsteil. Es werden Führungen durchgeführt.

Himmelpfort verfügt über einige Gastronomiebetriebe wie Café, Gaststätte, Fischgaststätte und Imbiss.

### **Was ist übertragbar?**

#### **Mischfinanzierung**

Beim Ausbau der Brücke über die Havel finanziert das Wasser- und Schifffahrtsamt (Eberswalde) den einfachen Brückenbau, um die Funktionsfähigkeit der Straße zu gewährleisten. Die Gemeinde finanziert mit einem Zuschuss von ca. 18 000 Euro die Mehrkosten für die Ausführung des Brückenbelages mit Holz. Wenn die Möglichkeit einer Mischfinanzierung im Sinne der Baukultur besteht, sollte das in der Planung berücksichtigt werden.

Eine gezielte Baukulturförderung könnte dadurch erfolgen, dass der Unterschiedsbetrag mitfinanziert wird. (Dieser Planungsansatz wurde lange Zeit auch bei der Dorfentwicklungsplanung unterstützt.)